



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Administrativní a tržní oceňování nemovitostí

Administrative and Market Valuation of the Real Estates

Student: Bc. Monika Žváčková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Monika Žváčková**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Specializace: 00 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: **Administrativní a tržní oceňování nemovitostí**  
**Administrative and Market Valuation of the Real Estates**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování nemovitého majetku
  3. Administrativní ocenění souboru nemovitostí
  4. Tržní ocenění souboru nemovitostí
  5. Srovnání metod a doporučení
  6. Závěr
- Seznam literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

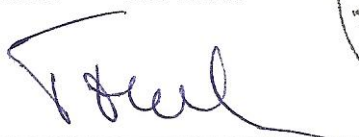
- BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy* 3. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
- ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK spol. s.r.o., 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2009

Datum odevzdání: 30.04.2010



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně. Přílohy č. 1 až 8, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila“.

Dne 15. dubna 2010 v Ostravě

.....

### **Poděkování**

„Děkuji panu Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za odborné vedení a poskytování rad k diplomové práci“.

# OBSAH

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU.....</b>	<b>3</b>
2.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A VEŘEJNÁ POLITIKA .....	3
2.2 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....	5
2.2.1 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ STAVEB.....	6
2.2.2 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	8
2.2.2.1 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU .....	9
2.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....	10
2.3.1 TRŽNÍ PROSTŘEDÍ .....	12
2.3.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ STAVEB.....	13
2.3.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	14
2.3.3.1 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU .....	14
<b>3. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>16</b>
3.1 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU.....	16
3.2 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU .....	27
<b>4. TRŽNÍ OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>29</b>
4.1 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU PŘÍMOU POROVNÁVACÍ METODOU .....	29
4.2 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU VÝNOSOVOU METODOU .....	33
4.3 OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU PŘÍMOU POROVNÁVACÍ METODOU .....	37
4.4 OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU VÝNOSOVOU METODOU .....	40
<b>5. SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ .....</b>	<b>44</b>
5.1 RODINNÝ DŮM .....	44
5.2 ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK .....	46
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>49</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>51</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ</b>	
<b>PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE</b>	
<b>SEZNAM PŘÍLOH</b>	
<b>PŘÍLOHY</b>	

# 1. ÚVOD

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, jež se uskutečňuje za účelem zjištění hodnoty nemovitosti. Základním právním předpisem, který upravuje oceňování nemovitostí v České republice, je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Důležitost administrativního oceňování spočívá převážně z východisek fiskálních zájmů státu. Cena takto zjištěná by měla reagovat na tržní vývoj a odrážet skutečné podmínky na trhu s nemovitostmi. Jedině tehdy bude dosaženo spravedlivějšího odvodu daně z převodu nemovitostí do státního rozpočtu.

Diplomová práce se bude zabývat administrativními a tržními metodami aplikovanými v současnosti v České republice. Bude provedena jejich komparace jednak z hlediska dosažených výsledků a jednak z hlediska jejich aplikace v praxi.

**Cílem** diplomové práce bude aplikovat jednotlivé metody administrativního a tržního oceňování na vybraném souboru nemovitého majetku s následným zhodnocením a určením nejvhodnější metody pro oceňování daného typu nemovitého majetku.

V návaznosti na cíl diplomové práce je stanovena **hypotéza**, že postupy použité ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nereflektují na cenové otřesy způsobené světovou finanční krizí. Tudíž předpokládám, že administrativní cena rodinného domu je vyšší než tržní a také, že subjekty platí za odvod daně z převodu nemovitostí více, než odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitostmi.

**Druhá** stanovená **hypotéza** zní, že výnosová metoda není vhodná pro oceňování rodinných domů, jelikož údaje potřebné k výpočtu nejsou běžně dostupné, a je třeba je odvozovat od jiných přístupných zdrojů.

**Třetí hypotéza** zní, že tržní hodnota zemědělského pozemku je vlivem dotačního systému Evropské unie vyšší než administrativní cena.

K řešení diplomové práce budou použity **metody administrativního a tržního oceňování nemovitostí** (porovnávací a výnosová) a řešerše dostupné literatury a dokumentů, které umožní orientaci v teoretických východiscích v oblasti oceňování nemovitostí.

Jako zdroje informací je pro tuto práci použito právních předpisů, internetových zdrojů a výpisů z katastru nemovitostí. Veškeré prameny jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Diplomová práce bude rozdělena do šesti kapitol. Druhá kapitola bude vymezovat základní pojmy spojené s teorií oceňování nemovitostí. Bude pojednávat o spojitosti

oceňování nemovitostí s veřejnou politikou a dále zde budou nastíněny základní metody používané jak pro administrativní, tak pro tržní oceňování nemovitostí v České republice.

Třetí kapitola bude zaměřena na administrativní ocenění vybraného souboru nemovitého majetku, jež je tvořen rodinným domem a zemědělským pozemkem. Rodinný dům bude oceněn podle § 26a vyhlášky 3/2008 Sb. porovnávací metodou. Zemědělský pozemek bude oceněn podle § 29 stejného předpisu. Zemědělský pozemek bude oceněn cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Ve čtvrté kapitole bude soubor vybraného majetku oceněn tržně. Obě nemovitosti budou oceněny nejprve porovnávací metodou, která je založena na získání co největšího počtu informací o srovnatelných nemovitostech. Posléze budou oceněny výnosovou metodou, která vychází z předpokládaného výnosu z nemovitosti, kdy se posuzují budoucí dosažitelné zisky z nemovitosti. Třetí a čtvrtá kapitola svým obsahem představuje praktickou část diplomové práce, jež navazuje na teoretickou část obsaženou v druhé kapitole.

Pátá kapitola poté nabídne srovnání jednotlivých metod použitých v předchozích kapitolách a následné zhodnocení jejich výsledků.

Práce bude doplněna o přílohy, jež poskytnou podrobný podklad pro výpočty v diplomové práci.



## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Druhá kapitola diplomové práce obsahuje seznámení se základními metodami, jež se používají pro oceňování nemovitostí v České republice. Dále objasňuje souvislosti oceňování nemovitostí s veřejnou politikou a veřejnou správou.

Oceňování je postup, kterým se získá cena nebo hodnota majetku. Obvykle je postup ocenění zcela svobodný až na omezení diktované účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR.<sup>1</sup>

Oceňování majetku je postaveno převážně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o tendencích v politice, v ekonomice, o vývoji cen, o hospodářských výsledcích a předpokladech a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh ceny.<sup>2</sup>

Věci rozlišujeme na movité a nemovité. Tato diplomová práce bude zaměřena na oceňování nemovitostí, což jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

### 2.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A VEŘEJNÁ POLITIKA

Politika všeobecně znamená soubor metod, postupů, opatření, organizací a nástrojů k dosažení jistého cíle. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost dohodla.<sup>3</sup> Nyní se v České republice uplatňují dva druhy cen. Jedná se o ceny úřední, zjištěné na základě cenových předpisů Ministerstva financí České republiky a ceny tržní, neboli sjednané, jež se dohodnou při prodeji nebo koupi určité nemovitosti.

Oceňování nemovitostí souvisí s veřejnou politikou, která je naplňována na lokální úrovni. Výše zmíněná politika je cílem nikoli nástrojem. Ve veřejném zájmu je správný způsob ocenění nemovitostí, jelikož mezi daňové příjmy veřejných rozpočtů patří také daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí.

Dále zde působí finanční politika státu převedena na lokální rozpočet obce, do kterého plyne daň z nemovitosti (100%) podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti ve znění pozdějších předpisů. Tato daň může také významně ovlivnit cenu nemovitosti.

---

<sup>1</sup> KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 2. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 17 s. ISBN 80-86165-11-6.

<sup>2</sup> KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 2. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 10 s. ISBN 80-86165-11-6.

<sup>3</sup> HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika.* 1 vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 11s. ISBN 80-248-0711-4.

### **Ocenění je prováděno pro různé účely:**

- Daně a poplatky,
- financování a úvěrování,
- účetnictví,
- škody na majetku,
- pojišťovnictví,
- převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví.

Nástrojem politiky jsou metody oceňování, jež budou použity v této diplomové práci. Konkrétně se jedná o administrativní metody, které jsou popsány a závazně určeny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998. Prováděcím předpisem je pak vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Administrativní ocenění bude u rodinného domu provedeno porovnávacím způsobem. Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Mezi tržní metody oceňování, jež budou použity, patří např. porovnávací metoda, která je založena na získání co největšího počtu informací o srovnatelných nemovitostech. Výnosová metoda vychází z předpokládaného výnosu, kdy se posuzují budoucí dosažitelné zisky z nemovitosti.

Aktéry politik rozlišujeme na objekty a subjekty. Subjektem je ten kdo schvaluje, deklaruje (tvoří a vykonává) určitou politiku. Objektem je pak ten, na koho daná politika působí. Subjektem bude v případě oceňovaného zemědělského pozemku Evropská unie, jež deklaruje zemědělskou politiku. Dále Ministerstvo zemědělství České republiky a také Ministerstvo financí České republiky, jež vydává vyhlášky nutné k administrativnímu oceňování. Lokální politika je pak deklarována obecním zastupitelstvem, stavebním úřadem, finančním úřadem a katastrálním úřadem. Ministerstvo zemědělství České republiky můžeme řadit i mezi objekty, jelikož na něj působí Evropská unie, která deklaruje zemědělskou politiku. Dalším objektem této politiky je samotná obec a zemědělci. Objektem lokální veřejné politiky jsou všichni občané obce a organizace působící v obci.

## 2.2 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Administrativním oceňováním se rozumí zjištění ceny oceňovaného majetku některým ze způsobů, které určí obecně závazný právní předpis. Nejedná se o ocenění pro tržní účely, ale pro účely a potřeby státní správy. Uplatnění nalezne především pro daňové účely, ocenění majetku investičních fondů, penzijních fondů, konkurzy, vyvlastňování a případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán nebo v případě dohody stran, jichž se majetek týká.

Výsledkem administrativního oceňování je cena administrativní (zjištěná, úřední), tedy cena zjištěná dle platného cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998. Prováděcím předpisem k němu je pak vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Použití zákona se jednoznačně nevztahuje na ceny na trhu, sjednané podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Dále nelze zákon použít pro případy ocenění přírodních zdrojů s výjimkou lesů. Ustanovení zákona se dále nepoužije v případech, kdy je zvláštním předpisem stanoven odlišný způsob oceňování (např. zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, nařízení vlády č. 20/1992 Sb., kterým se stanoví způsob výpočtu výše náhrad za živý a mrtvý inventář a zásoby).<sup>4</sup>

Cena administrativní se získává k datu, kdy nastává či již nastala skutečnost, pro kterou tuto cenu stanovujeme. Úřední cena je cenou umělou, vytvořenou výnosovým, nákladovým či porovnávacím způsobem a její vznik je v určitém časovém období do jisté míry ovlivněn ekonomickým prostředím na trhu nemovitostí.

Administrativní cenu je nutno určit při darování nebo převodu nemovitostí, při dani z nemovitosti a ve všech případech, kdy bude manipulace s naším vlastnictvím předmětem poplatků státní správy. Stejně je tomu i tehdy, nejsme-li vlastníky nemovitosti a nemovitost si budeme kupovat. Administrativní cenu toho, co kupuji, bude nutno určit pro zpoplatnění a zdanění převodu.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> § 1, odst. 2, 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.

<sup>5</sup> KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 2. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 11 s. ISBN 80-86165-11-6.

## 2.2.1 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ STAVEB

Nestanoví-li zákon o oceňování nemovitostí jinak, stavba se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Použití jednotlivých způsobů ocenění staveb stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb.<sup>6</sup>

**Pro účely oceňování se stavby člení na:**<sup>7</sup>

➤ **Stavby pozemní**, kterými jsou:

- Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- venkovní úpravy.

➤ **stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, plochy a úpravy územní, studny a další stavby speciálního charakteru,

➤ **vodní nádrže a rybníky**,

➤ **jiné stavby**.

### NÁKALDOVÝ ZPŮSOB<sup>8</sup>

**Při oceňování stavby nákladovým způsobem se vychází:**

- Ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby,
- ze zohlednění charakteru stavby, velikosti, z jejího vybavení, polohy a prodejnosti,
- z technického opotřebení stavby (cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části).

**Životnost staveb** se vyjadřuje v letech a je to doba, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání a to za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná

---

<sup>6</sup> §4 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

<sup>7</sup> §3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

<sup>8</sup> Hlava I, vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

údržba. Je to doba, po kterou stavba splňuje základní požadavky dané interpretačními dokumenty, když platí, že: Celková předpokládaná životnost stavby (Z) = stáří stavby (S) + zbývající životnost stavby (T).

Cena stavby se sníží o **opotřebení** způsobem stanoveným v příloze č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Výpočet opotřebení se provede **metodou lineární nebo analytickou**.

Při použití **lineární metody** se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti, což u rodinných domů při běžné údržbě činí 100 let. Roční opotřebení se poté vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení metoda lineární, opotřebení může činit nejvýše 85%.

**Analytická metoda** se použije vždy v případě, kdy je:

- Stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně vyšší než 85%.

Stavba se rozdělí na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich cenových podílů a u každé části se zvlášť vypočte její opotřebení. Výsledné opotřebení je pak váženým průměrem pro celou stavbu.

## **KOMBINACE NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU<sup>9</sup>**

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, u níž se zjistí cena nákladovým způsobem a která je ke dni cenění pronajata případně i s příslušenstvím a pozemkem jako celek jednomu nebo více nájemcům a to nejméně z 80%.

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Pokud je toto nájemné prokazatelně nižší než obvyklé nebo nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Do ročního nájemného se nepočítají ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

---

<sup>9</sup> Hlava II. vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Nově, od roku 2009 podle § 26a vyhlášky 3/2008 Sb., lze dokončený rodinný dům, rekreační chalupu nebo rekreační domek do 1 100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru ocenit porovnávací metodou. Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství a popřípadě i cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>. Pokud je větší, ocenění se stavby samostatně, stejně jako pozemky a trvalé porosty.

### 2.2.2 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Cenovým předpisem pro oceňování pozemků je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška v platném znění je vyhláška č. 3/2008 Sb.<sup>10</sup>

#### **Pro účely oceňování se pozemky člení:<sup>11</sup>**

##### ➤ **Stavební pozemky, kterými jsou:**

- Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění. Je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

---

<sup>10</sup> Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a sračky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.

<sup>11</sup> §9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- **pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky**,
- **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina.

#### 2.2.2.1 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Zemědělský pozemek se řídí převážně zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělský půdní fond neboli zemědělský pozemek je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky, které je možno zemědělsky obhospodařit. Mezi tyto pozemky patří orná půda, zahrady, chmelnice, vinice, ovocné sady, pastviny, louky a také půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována. Do zemědělského půdního fondu dále náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, odvodňovací příkopy, závlahové vodní nádrže, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, apod.<sup>12</sup>

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou udanou **výnosovým způsobem** podle **bonitovaných půdně ekologických jednotek** (BPEJ), které vyjadřují pětímístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. První číslice kódu BPEJ určuje příslušnost ke klimatickému regionu (0 – 9), druhá a třetí číslice značí příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 – 78), čtvrtá číslice vymezuje kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám a poslední číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti. Kód BPEJ je možné zjistit na katastru nemovitostí. Ke každému BPEJ se

---

<sup>12</sup> § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně půdního zemědělského fondu.

v příloze č. 22 vyhlášky č. 3/2008 Sb. zjistí jeho základní cena za 1 m<sup>2</sup>. Tato cena se poté upraví K<sub>p</sub> a dále srážkami a přírážkami o vlivy na zemědělský pozemek podle přílohy č. 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb.<sup>13</sup>

Základní ceny pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící především na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou technické nebo přírodní překážky a stanovení zvláště chráněných území určí vyhláška.<sup>14</sup>

## 2.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Při oceňování majetku se v tržních ekonomikách většinou zjišťuje tržní hodnota majetku, a ne jeho cena. Cena je totiž konkrétní částka realizovaná až prodejem. Tržní hodnota má tedy perspektivnější charakter a od skutečně realizované prodejní ceny se může různit.<sup>15</sup>

Výsledkem tržního oceňování je **cena obvyklá** (obecná cena, tržní hodnota), která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nezapočítávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího ani vliv zvláštní obliby.<sup>16</sup>

### Stanovení ceny obvyklé neovlivňují:

- **Mimořádné okolnosti trhu**, tedy stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo důsledky přírodních či jiných kalamit,
- **osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího**, tedy zvláštní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, např. vztahy majetkové, rodinné a osobní,
- **vliv zvláštní obliby**, majetku je přikládána zcela subjektivní mimoekonomická hodnota vyplývající z osobního vztahu.<sup>17</sup>

Na trhu nemovitostí se pohybují převážně prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí nemovitost prodat a kupující, jež se chtějí vlastníky nemovitosti stát. Mezi další

---

<sup>13</sup> Příloha č. 22 a 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

<sup>14</sup> § 18 a 19 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách. §14 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny stanoví vyhláška.

<sup>15</sup> KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 2. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 10 s. ISBN 80-86165-11-6.

<sup>16</sup> § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a některých zákonů.

<sup>17</sup> § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a některých zákonů.



subjekty vytvářející trh v daném místě a čase řadíme pronajímatele, nájemce a také stát. Zprostředkovatelská úloha pak náleží realitním makléřům.

Základní cenový předpis, který upravuje tržní oceňování je zákon o cenách č. 526/1997 Sb., který definuje cenu jako peněžní částku sjednanou při nákupu a prodeji zboží případně jako peněžní částku zjištěnou podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.<sup>18</sup>

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již uskutečněnými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku.

**Zákon o oceňování vedle ceny obvyklé stanoví další metody určení ceny, které jsou buď nařízeny, nebo cenu obvyklou nahrazují:**<sup>19</sup>

➤ **Nákladový způsob**, vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Tento způsob je založen na technickém hodnocení nemovitostí a lze ho použít u většiny nemovitostí,

➤ **výnosový způsob**, vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Využití tohoto způsobu je podmíněno dlouhodobější stabilitou výnosů, proto se používá především pro oceňování nájemních domů, lesních pozemků a porostů, zemědělské půdy, produkčních vodních ploch, atd.,

➤ **porovnávací způsob**, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, na základě druhu a účelu, materiálu, technických parametrů, technického stavu, kvality provedení, obce, polohy atd. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

➤ **oceňování podle jmenovité hodnoty** vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

➤ **oceňování podle účetní hodnoty** vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

---

<sup>18</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

<sup>19</sup> § 2 odst. 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- **oceňování podle kurzové hodnoty** vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popř. cena odvozená ze sjednaných cen.

### 2.3.1 TRŽNÍ PROSTŘEDÍ<sup>20</sup>

Znalost trhu je základním předpokladem, který je nutný k odhadu tržní hodnoty nemovitosti. Při oceňování nemovitostí je nezbytné promítnout nejrůznější cenové stimuly, které v tržním prostředí působí.

#### **Podmínky pro splnění určení tržní hodnoty:**

- Musí se jednat o nemovitost, která přináší subjektu užitek nebo mu je prospěšná,
- na straně poptávky musí existovat alespoň minimální kupní síla,
- musí k ní být předpokládána alespoň minimální poptávka,
- nemovitost musí být převoditelná a legálně dostupná.

#### **Stimuly ovlivňující tržní hodnotu:**

- **Ekonomické** (hospodářský rozvoj, zaměstnanost, technologie, životní úroveň, inflace, atd.),
- **politicko - správní** (územní plánování, hospodářská politika státu, daňová politika, stavební řád, atd.),
- **fyzikální** (poloha, velikost a rozsah, doprava, životní prostředí, stáří staveb, stav údržby, atd.),
- **sociálně - demografické** (úroveň vzdělání, vývoj populace, životní styl, standard bydlení, atd.).

---

<sup>20</sup> ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitosti na tržních principech* 1.vyd. Praha: CEDUK, 1996, 174 str., ISBN 80 902109-0-2

## 2.3.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ STAVEB

### POROVNÁVACÍ METODA

Při této metodě je kritériem ceny nemovitosti cena, jež byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných staveb. V první řadě je potřeba shromáždit větší množství srovnatelných staveb, u nichž byl v poslední době realizován prodej. Je nám tedy známa jejich skutečná prodejní cena, poloha, velikost, technický stav, atd. Soubor nemovitostí lze sehnat pomocí realitní inzerce. Ceny, takto sehnanych nemovitostí se pak ale musí upravit pomocí korekce pramene, aby se snížili o předpokládané navýšení v inzerci a o odpočet provize realitní kanceláře. Dále zde probíhá úprava o stanovené koeficienty na oceňovaný objekt.

### VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda vychází z předpokládaného výnosu ze stavby, kdy se posuzují budoucí dosažitelné zisky ze stavby a porovnávají se s možností uložení peněz do banky na určitý úrok. Ziskem z pronájmu staveb je především nájemné. Touto metodou se oceňují zejména objekty pro komerční využití (skladové, výrobní a administrativní objekty). Výsledkem výnosového ocenění je **výnosová hodnota** (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk). V podstatě jde o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.<sup>21</sup>

#### Výnosová metoda:

- **S věčnou rentou** je založena na předpokladu, že budoucí hodnota peněz bude přibývat stejnoměrně po dlouhé období,
- **s dočasnou rentou** je obdobná jako u věčné renty, s tím rozdílem, že:
  - Od čistého ročního výnosu se odečte podíl výnosu připadající na pozemek a tak se zjistí část nájemného připadající pouze na stavbu. Tento podíl se poté upraví na současnou hodnotu a získá se tak výnosová hodnota stavby,
  - náklady spojené s provozem nemovitosti neobsahují amortizaci.

---

<sup>21</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. část. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 1994. 39 s. ISBN 80-85867-36-2.

➤ **diskontovaných peněžních toků (DCF)** sleduje vývoj nájemného nemovitosti po určitou dobu a následně předpokládá její prodej. Zmíněná doba musí být dostatečně dlouhá, obvykle alespoň 8 – 12 let, aby nájemné jako proměnná výpočtu mělo dostatečnou váhu. Tato metoda se používá převážně pro oceňování podniků.

### **2.3.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ**

Ocenění pozemků založené na tržních principech se od stanovení regulované ceny liší. Pro oceňování na trhu prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně usměrňovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného.<sup>22</sup> Pro stanovení tržní ceny není žádný jednoznačný návod. Její zjištění předpokládá především práci s informacemi a zkušenosti či schopnosti znalců aplikovat správnou metodiku výpočtu. Potom lze na základě dobře vyhodnocených informací o trhu a dobře zpracovaného ocenění určit tržní hodnotu majetku. Stanovit hodnotu pozemků je v oceňovací praxi jedno z nejobtížnějších, jelikož je k tomu málo záchytných bodů.

#### **2.3.3.1 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU**

##### **OCEŇOVÁNÍ VÝNOSOVOU METODOU**

Výnosová metoda je nejobektivnějším způsobem pro zjištění hodnoty pozemku, i když je zkreslována dotacemi, díky nimž je nadhodnocována produkce a tím pádem zkreslovány výnosy ze zemědělského pozemku. Pro stanovení výnosové hodnoty musíme znát výnosy z prodeje zemědělské produkce a dotace, které zemědělec získá a ty poté porovnat s náklady vynaloženými na získání této produkce. Výchozí základnou je současná výnosová hodnota půdy, určená tzv. kapitalizací renty.

---

<sup>22</sup> SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 110 s. ISBN 80-7169-393-6.

## OCEŇOVÁNÍ POROVNÁVACÍ METODOU<sup>23</sup>

Odhad hodnoty zemědělského pozemku porovnáním je založen na získání co největšího počtu informací o srovnatelných pozemcích. Obdobností pozemků je třeba chápat jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou výměra, poloha, apod. Se zemědělskými pozemkami se ale příliš často neobchoduje, proto také pro porovnávací metody neexistuje uspokojivé množství srovnatelných pozemků. Porovnávací metoda navazuje přímo na ceny, které se utváří na trhu nemovitostí, což je její výhodou. Nevýhodou či problémem však může být nedostatek srovnatelných podkladů, který následně vede ke zkreslenému ocenění. Když se ale rozhodneme ocenit pozemek touto metodou je také velmi důležitá časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.

Postup v oceňování porovnávací metodou spočívá v tom, že se shromáždí skutečně realizované ceny, které se převedou na srovnatelnou bázi, nejlépe na ceny v Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku. Poté je třeba určit faktory, ve kterých se srovnatelné pozemky odlišují od oceňovaného pozemku a které se zohlední pomocí koeficientu. Pozemkům, které jsou z hlediska polohy totožné s pozemkem oceňovaným, stanoví koeficient  $K=1$ . Pozemkům s lepší polohou přiřadí koeficient  $K > 1$ , pozemkům s horší polohou koeficient  $K < 1$ , stejně tak se koeficient přiřadí i výměře pozemků.

Poté se provede aritmetický průměr cen v Kč/m<sup>2</sup> upravených koeficientem, který představuje hodnotu pozemku stanovenou porovnáním. Nejlepším zdrojem údajů jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce, často ale bývají skutečné transakce nahrazeny nabídkovými cenami z inzerce uveřejňované v realitních kancelářích, v periodikách a na internetu.

---

<sup>23</sup> DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vyd. Praha: IOM – VŠE, 2006. 41 - 42 s. ISBN 80-245-1061-8.

### 3. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ

Tato kapitola se bude zabývat metodami, které vedou k určení administrativní ceny nemovitého majetku, dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle prováděcí vyhlášky č. 3/2008. Do souboru nemovitého majetku je zařazen rodinný dům v obci Zvole a zemědělský pozemek v obci Vrbno pod Pradědem.

#### 3.1 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU

Rodinný dům je stavba, jež svým stavebním uspořádáním odpovídá potřebám na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností vymezena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.<sup>24</sup>

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 46 nacházející se v obci Zvole, jež má 752 obyvatel. Obec se nachází v okr. Šumperk a náleží do Olomouckého kraje. Katastrálním územím je Zvole u Zábřeha.

Rodinný dům se nachází v centru obce v těsné blízkosti silnice I. třídy, která spojuje dvě větší vedlejší města Mohelnice a Zábřeh. V obci převládá zástavba rodinnými domy. Asi 250 m od domu se nachází autobusová zastávka. Ve vzdálenosti do 500 m od domu se dále nachází obchod se smíšeným zbožím, mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, obecní úřad a restaurační zařízení.

Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími byl kolaudován 16. 11. 1987, je nepodsklepený, s technickým a obytným přízemím, obytným patrem, podkrovím a sedlovou střechou. Přízemí rodinného domu je tvořeno dvěma pokoji, kuchyní a technickým podlažím, do něhož náleží garáž, kotelna, sušárna a WC. V patře se nachází kuchyň s jídelnou, tři obytné pokoje, koupelna a WC. Na půdě domu se dále nalézá jeden pokoj. Obvodové stěny jsou zděné bez dostatečné tepelné izolace, stropy jsou montované a střecha je na krovu kryta osinkocementovými šablonami. Ústřední vytápění je zabezpečováno plynovým kotlem. Kanalizace je napojena na místní vakuovou kanalizaci.

K domku přísluší bývalý objekt chlévů, původní zemní sklep, studna, venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty na pozemku zahrady.

---

<sup>24</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. část. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 1994. 36 s. ISBN 80-85867-36-2.

Venkovní úpravy tvoří přípojky vody, elektřiny, kanalizace, plynu, zámková dlažba dvorku a dřevěné oplocení předzahrádky s bránou a brankou.

Výpočet administrativní ceny rodinného domu je rozdělen na několik položek. První položkou je hlavní stavba, do které patří ocenění samotného rodinného domu. Druhou položkou tvoří vedlejší stavby, jež jsou tvořeny dvěma chlévy. Další samostatné položky jsou studna a zemní sklep. Porosty, jež jsou tvořeny ovocnými dřevinami a okrasnými rostlinami vytváří další položku. Poslední položkou jsou pozemky, jež tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem.

## HLAVNÍ STAVBA

Rodinný dům bude oceněn, podle § 26a vyhlášky 3/2008 Sb., **porovnávací metodou**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I, \text{ kde:}} \quad (3.1)$$

ZCU ...základní cena upravená za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru;

ZC ...základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je podle přílohy č. 20a tabulky č. 1 stanovena pro Olomoucký kraj do 2000 obyvatel na 2 546 Kč/m<sup>3</sup>;

OP ...obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje (viz příloha č. 4).

**I ...index cenového porovnání** vypočtený podle vzorce:

$$\mathbf{I = I_T \times I_P \times I_V} \quad (3.2)$$

**I<sub>T</sub> ...index trhu** se stanoví podle vzorce:

$$\mathbf{I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i, \text{ kde:}} \quad (3.3)$$

T<sub>i</sub> ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1;

**I<sub>P</sub> ...index polohy** se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i, \text{ kde:} \quad (3.4)$$

$P_i$  ...hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 3 pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro obce do 2 000 obyvatel;

$n$  ...celkový počet znaků v příslušné tabulce.

**I<sub>V</sub> ...index konstrukce a vybavení** se stanoví podle vzorce:

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}, \text{ kde:} \quad (3.5)$$

$V_i$ ...hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2. Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách příslušných příloh. Hodnota  $i$ -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

#### ➤ **Index trhu**

1. Poptávka po rodinných domech je v dané lokalitě nižší než nabídka.  $T_i = -0,10$
2. Stavba je na vlastním pozemku.  $T_i = 0,00$
3. Vliv právních vztahů na prodejnost není.  $T_i = 0,00$

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 + (-0,10) = \mathbf{0,90} \quad (3.6)$$

#### ➤ **Index polohy**

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského je bez většího významu.  $P_i = 0,00$
2. Poloha nemovitosti je v centrálním území obce.  $P_i = 0,01$



3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti je vhodné jako objekt pro bydlení.  $P_i = 0,00$
4. Pouze obchod se základním sortimentem.  $P_i = 0,00$
5. Základní škola a sportovní zařízení.  $P_i = 0,03$
6. Pouze ordinace praktického lékaře.  $P_i = 0,00$
7. Dobré dopravní spojení.  $P_i = 0,04$
8. Obyvatelstvo a okolí je bezproblémové.  $P_i = 0,00$
9. Průměrná nezaměstnanost v obci a okolí.  $P_i = 0,00$
10. Negativní změnou bude stavba dálnice, která povede za obcí, ale na druhou stranu, v obci ubude provoz.  $P_i = 0,02$
11. Bez dalších vlivů.  $P_i = 0,00$

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i = 1 + (0,10) = \mathbf{1,10} \quad (3.7)$$

#### ➤ Index konstrukce a vybavení

1. Samostatný rodinný dům.  $V_i = 0,00$
2. Provedení obvodových stěn je typu 3 (cihelne zdivo).  $V_i = 0,00$
3. Tloušťka obvodových stěn je 45 cm.  $V_i = 0,00$
4. Podlažnost (hodnota více jak 1 do 2 včetně).  $V_i = 0,01$
5. Přípojka elektřiny, vody, kanalizace a plynu.  $V_i = 0,08$
6. Vytápění stavby je přes ústřední vytápění plynovým kotlem.  $V_i = 0,00$
7. Více základních příslušenství.  $V_i = 0,05$
8. Ostatní vybavení (bez dalšího vybavení).  $V_i = 0,00$
9. Venkovní úpravy standardního rozsahu a provedení.  $V_i = 0,00$
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k rodinnému domu jsou o zastavěné ploše nad  $25 \text{ m}^2$ .  $V_i = 0,00$
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou jsou celkem nad  $800 \text{ m}^2$ .  $V_i = 0,01$
12. Kritérium jinde neuvedené (bez vlivu na cenu).  $V_i = 0,00$
13. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.  $V_i = 1,05 * 0,9$  (koeficient pro rodinný dům typu B)

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = (1 + 0,15) \times 0,945 = \mathbf{1,087} \quad (3.8)$$

$$I = I_T \times I_P \times I_V = 0,90 \times 1,10 \times 1,087 = 1,076$$

$$ZCU = ZC \times I = 2\,546 \times 1,076 = 2\,739,496$$

$$ZCU \times OP = 2\,739,496 \times 1\,092,55 \text{ m}^3 = \mathbf{2\,993\,036,36 \text{ Kč}}$$

Výsledná administrativní cena rodinného domu podle porovnávacího způsobu po zaokrouhlení dle § 46 činí **2 993 040 Kč**.

## VEDLEJŠÍ STAVBY

Vedlejší stavbou je míněn objekt chlévů postaven na stavební parcele č. 101, severně od rodinného domu. Objekt chlévů je zůstatkem bývalé zemědělské usedlosti, který je využíván jako sklad různého materiálu a pracovního nářadí. Stáří chlévů je 92 roků a jsou zde původní konstrukční prvky. Svislá nosná konstrukce je zděná, tloušťka nad 15 cm. Vedlejší stavby jsou nepodsklepené typu A. Objekt je bez stavební údržby a ve špatném stavu.

Je - li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství rodinného domu větší než 25 m<sup>2</sup>, ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Obestavěný prostor chlévů je vypočten v příloze č. 5.

### ➤ Výpočet:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p, \text{ kde:} \quad (3.9)$$

ZCU...základní cena upravená;

ZC...základní cena, podle přílohy č. 8 vyhlášky 3/2008 Sb., je 1 250 Kč/m<sup>3</sup>;

K<sub>4</sub>...koeficient vybavení stavby, podle vzorce  $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ , je stanoven na 0,8528 (viz příloha č. 6);

K<sub>5</sub>...koeficient polohový, podle přílohy č. 14 vyhlášky 3/2008 Sb., je stanoven pro ostatní obce na 0,85;

K<sub>i</sub>...koeficient změny cen staveb, podle přílohy č. 38 vyhlášky 3/2008 Sb., je pro budovy pro zemědělství stanoven na 2,211;

$K_p$ ...koeficient prodejnosti, uvedený v příloze č. 39 vyhlášky 3/2008 Sb., je stanoven pro rodinné domy do 1000 obv. v okr. Šumperk na 0,895.

$$ZCU = 1\,250 \times 0,8528 \times 0,85 \times 2,211 \times 0,895$$

$$ZCU = 1\,793,03 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZC = ZCU \times OP = 1\,793,03 \times 442,34 \text{ m}^3 = 793\,128,89 \text{ Kč}$$

➤ **Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 92 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100\% \times S/PCŽ = 100\% \times 92/100 = 92,00\%$

Maximální opotřebení může, dle přílohy č. 15 vyhlášky 3/2008 Sb., činit 85%

$$85\% \text{ ze } 793\,128,89 = 674\,159,56$$

$$793\,128,89 - 674\,159,56 = \mathbf{118\,969,33 \text{ Kč}}$$

Výsledná administrativní cena vedlejších staveb po zaokrouhlení dle § 46 činí **118 970 Kč.**

## **STUDNA**

Na pozemku se nachází jedna studna trvale nesloužící svému účelu, proto bude ze zjištěné ceny počítáno jen 20 %. Studna bude oceněna podle § 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Při hloubce do 5 m je cena kopané studny stanovena na 1 950 Kč/m. Elektrické čerpadlo je stanoveno na 9 480 Kč.

$$5 \times 1\,950 + 9\,480 = 19\,230 \text{ Kč}$$

$$19\,230 \times K_s \times K_i \times K_p = 19\,230 \times 0,85 \times 2,296 \times 0,256 = 9\,607,49$$

$$20\% \text{ z } 9\,607,49 = \mathbf{1\,921,49 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena studny po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 920 Kč.**

## ZEMNÍ SKLEP

Podle § 10 vyhlášky č. 3/ 2008 Sb. není zemní sklep součástí venkovních úprav a bude oceněn pomocí přílohy č. 11. Zemní sklep je postaven na parcele č. 101, zůstal po zbourání obytné části bývalé zemědělské usedlosti a je ve stáří 92 roků po částečné rekonstrukci, jež prodloužila jeho stanovenou životnost z 60 na 100 let. Obestavěný prostor zemního sklepa tvoří 27 m<sup>3</sup>. Podle přílohy č. 11 je stanovena cena zemního sklepa zděného nebo betonového na 1 800 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

$$27 \times 1\,800 = 48\,600 \text{ Kč}$$

### ➤ Výpočet opotřebení lineární metodou:

$$\text{Opotřebení: } 100\% \times S/PC\check{Z} = 100\% \times 92/100 = 92,00\%$$

Maximální opotřebení může, dle přílohy č. 15 vyhlášky 3/2008 Sb., činit 85%

$$48\,600 - 41\,310 = \mathbf{7\,290 \text{ Kč}}$$

Výsledná administrativní cena zemního sklepu po zaokrouhlení dle § 46 činí **7 290 Kč**.

## POROSTY

### Ovocné dřeviny

Mezi trvalé porosty patří ovocné dřeviny, které se nachází na podmáčeném pozemku zahrady. Nachází se zde 16 ovocných stromů ve tvaru polokmenu a vysokokmenu a 4 keře rybízu a 3 angrešty. Stromová není obzvláště ošetřovaná, vlivem podmáčené půdy se objevuje nepravidelná plodnost. Proto bude jejich cena snížena o 60 %.

Ovocné dřeviny se ocení podle části páté, § 41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a přílohy č. 34, část 2. Extenzivní (zahrádkové) ovocné výsadby.

V následující tabulce 3.1 je uveden výpočet ceny ovocných dřevin. Při výpočtu je zohledněno stáří jednotlivých dřevin, jejich počet a srážka. Výsledná cena je tvořena součtem jednotlivých dřevin.

**Tabulka 3.1: Výpočet ceny ovocných dřevin dle přílohy č. 34, vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

DRUH OVOCNÝCH DŘEVIN	POČET	STÁŘÍ	CENA (Kč)	SRÁŽKA (%)	VÝSLEDNÁ CENA (Kč)
ořešák vlašský	1	31	2 976	60	1 190,4
jabloň	4	13	2 273	60	3 636,8
	6	22	1 906	60	4 574,4
hrušeň	2	17	1 652	60	1 321,6
třešeň	2	10	2 229	60	1 783,2
	1	18	2 284	60	913,6
rybíz	4	12	84	60	134,4
angrešt	3	13	43	60	51,6
<b>SOUČET</b>					<b>13 606</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výsledná administrativní cena ovocných dřevin činí po zaokrouhlení 13 610 Kč.

### Okrasné rostliny

Na pozemku se nachází 12 thují ve stáří 13 roků, které tvoří neudržovaný a mírně poškozený živý plot v délce 5 m. Srážka bude činit 75%. Thuje budou oceněny podle tab. č. 6, přílohy č. 37 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. Cena je podle tabulky pro 11 – 20 let staré dřeviny stanovena na 1750 Kč/m.

$$5 \times 1750 = 8750$$

$$75 \% \text{ z } 1750 = 6\,562,5$$

$$8750 - 6\,562,5 = 2\,187,5 \text{ Kč}$$

Dále se nachází v zadní části pozemku 5 listnatých stromů ve stáří asi 90 let, které budou oceněny podle tab. č. 1, přílohy č. 37. Bude zde také uplatněna srážka v hodnotě 90 %, jelikož jsou stromy v plném zápoji s deformovaným habitem, jsou pěstebně zanedbané a rostou na podmačené půdě. V tabulce 3.2 je uveden výpočet ceny listnatých stromů. Jednotlivé druhy stromů jsou zařazeny do skupin a následně je provedena stanovená srážka. Výslednou cenu tvoří součet uvedených stromů.

**Tabulka 3.2: Výpočet ceny listnatých stromů dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

NÁZEV	SKUPINA STROMŮ	CENA (Kč)	SRÁŽKA (%)	VÝSLEDNÁ CENA (Kč)
olše šedá	Ls I	51 420	90	5 142
olše šedá	Ls I	51 420	90	5 142
javor jasanolistý	Ls I	51 420	90	5 142
javor jasanolistý	Ls I	51 420	90	5 142
dub cer	Ls III	66 160	90	6 616
<b>SOUČET</b>				<b>27 184</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

➤ **Výsledná cena za porosty:**

$$13\,606 + 2\,187,5 + 27\,184 = \mathbf{42\,977,5\,Kč}$$

Výsledná administrativní cena za porosty, jež jsou tvořeny ovocnými dřevinami a okrasnými rostlinami činí po zaokrouhlení **42 980 Kč**.

## **POZEMKY**

Pozemky tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem. Jsou určeny jako stavební a nacházejí se na východním okraji obce Zvole podél místního potoka, který vytváří v jarním období při tání záplavy. Přístup k nemovitosti je možný po nezpevněné komunikaci. Je tu také možnost napojení na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Pozemky ostatní plochy tvoří bažinatou plochu mezi rameny potoků. Cena pozemků proto bude snížena s ohledem na stávající stav ve výši 10 %, což odpovídá dané lokalitě v záplavovém území.

$$\text{Výchozí cena stavebního pozemku } C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,00 \text{ Kč/m}^2.$$

Kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ , použije se  $a = 1000$ ).

➤ **Stavební pozemky** oceněné podle § 28 odst. 1 a 2 vyhlášky 3/2008 Sb.

Nejprve bude v tabulce 3.3 proveden výpočet ceny stavebních pozemků a následně bude v tabulce 3.4 provedena úprava základních cen stavebních pozemků. Úprava se týká výhodnosti polohy z hlediska účelu užití stavby, přístupu po nezpevněné komunikaci a možnosti napojení na rozvod plynu.

**Tabulka 3.3: Výpočet ceny stavebních pozemků dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

NÁZEV	PARCELNÍ Č.	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	CENA (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	101	1094,00	35,00	38 290
zastavěná plocha a nádvoří	290	134,00	35,00	4 690
<b>SOUČET</b>				<b>42 980</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

**Tabulka 3.4: Úprava základních cen stavebních pozemků dle přílohy č. 21, vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

Č. POLOŽKY	DŮVOD ÚPRAVY	ÚPRAVA (%)	MEZISOUČET	CENA (Kč)
1.2	výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	- 10	- 4 298	38 682
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci	- 10	0	<b>38 682</b>
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	+10		

Zdroj: Vlastní zpracování.

Koeficient změny cen staveb ( $K_i$ ) z přílohy č. 38 je dle hlavní stavby stanoven na 2,174;  
Koeficient prodejnosti ( $K_p$ ) z přílohy č. 39 dle obce a účelu užití je stanoven na 0,895;

$$38\,682 \times 2,174 \times 0,895 = 75\,264,73 \text{ Kč}$$

Cena stavebního pozemku, jež tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem po zaokrouhlení činí 75 270 Kč.

➤ **Pozemek zahrady** oceněný podle § 28 odst. 5

Výpočet ceny zahrady je uveden v tabulce 3.5. Úprava základní ceny zahrady je poté uvedena v tabulce 3.6.

**Tabulka 3.5: Výpočet ceny zahrady dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

NÁZEV	PARCELNÍ Č.	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	CENA (Kč)
zahrada	339/1	1696,00	35,00	<b>59 360</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

**Tabulka 3.6: Úprava základní ceny zahrady dle přílohy č. 21, vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

Č. POLOŽKY	DŮVOD ÚPRAVY	ÚPRAVA (%)	MEZISOUČET	CENA (Kč)
1.2	Výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	-10	-5 936	53 424
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci	- 10	0	<b>53 424</b>
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	+10		

Zdroj: Vlastní zpracování.

Koeficient dle § 28 odst. 5 je roven 0,40;

Koeficient změn cen staveb ( $K_i$ ) z přílohy č. 38 dle hlavní stavby je stanoven na 2,174;

Koeficient prodejnosti ( $K_p$ ) z přílohy č. 39 je roven 0,895;

$$53\,424 \times 0,40 \times 2,174 \times 0,895 = 41\,579,47 \text{ Kč}$$

Cena pozemku zahrady, jež tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem po zaokrouhlení činí 41 580 Kč.

➤ **Pozemky** oceněné dle § 31 odst. 7

Jednotná cena (JC) je určena ve vyhlášce č. 412/2008 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Pro katastrální území Zvole u Zábřeha je JC stanovena na 6,19 Kč/m<sup>2</sup>. Srážka činí 50% z důvodu záplavového území.

**Tabulka 3.7: Výpočet ceny ostatní plochy dle § 31 odst. 7, vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

NÁZEV	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	PŘÍRÁŽKA (%)	SRÁŽKA (%)	K	K <sub>p</sub>	UC (Kč/m <sup>2</sup> )	CENA (Kč)
ost. plocha	700	6,19	40	50	0,25	0,895	1,25	875
ost. plocha	505	6,19	40	50	0,25	0,895	1,25	631,25
<b>SOUČET</b>								<b>1 506,25</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Administrativní cena ostatní plochy po zaokrouhlení činí 1 510 Kč.



➤ **Výsledná cena za pozemky**

$$75\,264,73 + 41\,579,47 + 1\,506,25 = \mathbf{118\,350,45\,Kč}$$

Celková výsledná administrativní cena za pozemky, jež tvoří jednotný funkční celek k rodinnému domu, po zaokrouhlení dle § 46 činí **118 350 Kč**.

## **REKAPITULACE**

V následující tabulce 3.8 je uveden výpočet výsledné administrativní ceny rodinného domu. Výsledná cena je tvořena šesti položkami.

**Tabulka 3.8: Výsledná administrativní cena rodinného domu**

NÁZEV	CENA (Kč)
hlavní stavby	2 993 036,36
vedlejší stavby	118 969,33
studna	1 921,49
zemní sklep	7 290,00
porosty	42 977,50
pozemky	118 350,45
<b>SOUČET</b>	<b>3 282 545,13</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

**Výsledná administrativní cena nemovitosti po sečtení všech položek po zaokrouhlení dle § 46 činí 3 282 550 Kč.**

## **3.2 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU**

Zemědělský pozemek, parc. č. 1179, 1367 a 1369, se nachází na území obce Vrbno pod Pradědem, jež má 6 029 obyvatel. Obec leží v okr. Bruntál a je součástí Moravskoslezského kraje. Katastrálním územím je Mnichov pod Pradědem. Pozemky jsou užívány v kultuře trvalý travní porost (ttp). Hranice pozemků nejsou v terénu blíže vyznačeny, identifikace je provedena přibližně dle kopie pozemkové mapy. Na oceňovaných pozemcích nejsou vysazeny trvalé porosty a ani se na něm nenachází jiné součásti, které by mohly být předmětem ocenění. Pozemky se nacházejí na rovinatém území a nejsou oploceny. Přístup

k pozemkům je bez příjezdové cesty. Pozemky nejsou určeny jako stavební a není zde možnost napojení na vodu, plyn, elektřinu a kanalizaci.

Ocenění pozemku bude provedeno dle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Při ocenění pozemku bude použita přírážka dle přílohy č. 23, bodu 1.7.1. ve výši 80 % - území obce s 5 - 10 tisíci obyvateli (Vrbno pod Pradědem). Ostatní přírážky a srážky nepřichází v dané lokalitě v úvahu.

BPEJ je stanovena v oddíle F LV č. 454 v kódu 83541 pro výměru 20 009 m<sup>2</sup>, v kódu 83521 pro výměru 7 568 m<sup>2</sup> a v kódu 83521 pro výměru 11 881 m<sup>2</sup>.

Koeficient prodejnosti (K<sub>p</sub>) je určen dle přílohy č. 39, která říká, že koeficient prodejnosti pro pozemky oceněné podle § 29, 30, 31 odst. 3 až 7 a stavby oceněné podle § 14 je roven 1,00.

V následující tabulce 3.9 je uveden výpočet administrativní ceny zemědělského pozemku. Jednotná cena je pomocí přírážky změněna na cenu upravenou (UC), kterou je následně vynásobena výměra jednotlivých parcel pozemku. Výsledná cena zemědělského pozemku je pak dána součtem cen jednotlivých parcel.

**Tabulka 3.9: Výpočet administrativní ceny pozemku dle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

TYP	PARCELNÍ ČÍSLO	BPEJ	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	PŘIRÁŽKA (%)	UC (Kč/m <sup>2</sup> )	CENA (Kč)
ttp	1179	83541	20 009	2,49	80,00	4,482	89 680,34
ttp	1367	83521	7 568	3,80	80,00	6,84	51 765,12
ttp	1369	83521	11 881	3,80	80,00	6,84	81 266,04
<b>SOUČET</b>			<b>39458</b>				<b>222 711,50</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

$$222\,711,50 \times 1,00 = 222\,711,50 \text{ Kč}$$

**Výsledná administrativní cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení dle § 46 činí 222 710 Kč.**

## **4. TRŽNÍ OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ**

Tato kapitola bude zaměřena na tržní oceňování nemovitostí. Nejprve bude rodinný dům a následně pak i zemědělský pozemek oceněn přímou porovnávací metodou a poté výnosovou metodou.

### **4.1 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU PŘÍMOU POROVNÁVACÍ METODOU**

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Zvole, která je součástí mikroregionu Zábřežsko.

#### **Popis tržního prostředí Zábřežského mikroregionu:**

NUTS II: Střední Morava

NUTS III: Olomoucký kraj

LAU 1: Šumperk

LAU 2: Zábřeh

Svazek obcí Mikroregionu Zábřežsko je tvořen 30 - ti obcemi. Hlavní důvod existence svazku obcí je určen stanovami mikroregionu. Jedná se o koordinační a poradní funkci pro hospodářský a kulturní rozvoj měst a obcí mikroregionu.

Svazek obcí byl založen pod názvem Sdružení obcí mikroregionu Zábřežsko již v roce 1999, na základě zákona č.128/2000 Sb., o obcích byl pak název upraven a mikroregion tak od roku 2001 vystupuje pod názvem Svazek obcí Mikroregionu Zábřežsko.

#### **Mikroregion sdružuje 34 405 obyvatel ve třiceti členských obcích:**

Bohuslavice, Brníčko, Drozdov, Dubicko, Horní Studénky, Hoštejn, Hrabová, Hynčina, Chromeč, Jedlí, Jestřebí, Kamenná, Kolšov, Kosov, Lesnice, Leština, Lukavice, Nemile, Postřelmov, Postřelmůvek, Rájec, Rohle, Rovensko, Sudkov, Svěbohov, Štíty, Vyšehoří, Zábřeh, Zborov a Zvole.

### Analýza nabídky nemovitostí

Při zjišťování nabídky rodinných domů je vycházeno z nabídek realitních kanceláří v mikroregionu Zábřeh zveřejněných na internetu. Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Zvole. Nabídka rodinných domů je v této obci poměrně nízká a tak je pro srovnávání využito i nabídek z dalších obcí mikroregionu Zábřeh.

### Analýza poptávky po nemovitostech

Poptávka je zkoumána ze stejných zdrojů jako nabídka. Co se týče poptávky po starších rodinných domech, je v tomto mikroregionu převis nabídky nad poptávkou. Navíc je v současné době trendem mladých párů postavit si vlastní rodinný dům.

**Tabulka 4.1: Základní informace o komparovaných rodinných domech**

Č.	OBEC	TECHNICKÝ POPIS	CENA (Kč)
1	Zvole	RD s garáží, 4+1, celková plocha 830 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 90 m <sup>2</sup> , užitná plocha 104 m <sup>2</sup> . Nízkoenergetická dvoupodlažní novostavba z r. 2007. Možnost dořešení zimní zahrady.	2 160 000
2	Zvole	RD, 5+1, nutnost menších oprav, celková plocha 886 m <sup>2</sup> , celková zastavěná plocha 456 m <sup>2</sup> , užitná plocha 212,8 m <sup>2</sup> , 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Rovinatá zahrada s garáží.	1 690 000
3	Zvole	RD s garáží, 5+1, bezvadný stav, celková plocha 210 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 108 m <sup>2</sup> , užitná plocha 210 m <sup>2</sup> , 2 nadzemní podlaží. Postaven v roce 1990 na parcele o výměře 700 m <sup>2</sup> (nová krytina střechy Tondach 2002).	2 950 000
4	Hrabová	RD, 6+2, celková plocha 790 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 150 m <sup>2</sup> , užitná plocha 240 m <sup>2</sup> , 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží. RD postupně rekonstruován, přistaven vedlejší objekt garáže.	2 840 000
5	Lukavice	RD, (2+1,3+1), r. výstavby 1968, v roce 2007 rekonstruován, bezvadný stav, celková plocha 2 551 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 134 m <sup>2</sup> , užitná plocha 214,4 m <sup>2</sup> , 2 byty s garáží.	2 690 000
6	Lesnice	RD, 6+1, užitná plocha 205 m <sup>2</sup> , nemovitost je plně vybavena, vytápění je plynové i na tuhá paliva, součástí nemovitosti je garáž a zahrada (1 524 m <sup>2</sup> ).	2 250 000
7	Brníčko	RD, 5+1, se zahradou, celková plocha 940 m <sup>2</sup> , užitná plocha 113 m <sup>2</sup> , 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží.	1 750 000
8	Nemile	RD, 5+1, po rekonstrukci, se zahradou, celková plocha 526 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 110 m <sup>2</sup> , užitná plocha 176 m <sup>2</sup> , 2 nadzemní podlaží.	2 400 000

Zdroj: *M&M reality holding a.s.* [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW:

< [http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/rodinne\\_domy-olomoucky\\_kraj/](http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/rodinne_domy-olomoucky_kraj/)>. Vlastní zpracování.

V předchozí tabulce 4.1 jsou uvedeny základní informace o porovnávaných rodinných domem. Součástí tabulky je i popis technického stavu jednotlivých rodinných domů. Všechny ceny rodinných domů, jež jsou v tabulce uvedeny, jsou získány z nabídky realitní kanceláře.

## PŘEHLED POUŽITÝCH KOREKCÍ

### ➤ Korekce důvěryhodnosti (pramene)

Pokud jsou informace o cenách rodinných domů získány z nabídky realitních kanceláří, je třeba je upravit pomocí korekce pramene.

kupní smlouva	1,00
inzerát (nabídka realitních kanceláří)	0,90

## PŘEHLED POUŽITÝCH KOEFICIENTŮ

### ➤ K1...koeficient úpravy na velikost užité plochy

Užitná plocha u oceňovaného rodinného domu činí 214,4 m<sup>2</sup>.

231 - 250 m <sup>2</sup>	1,10
200 - 230 m <sup>2</sup>	1,00
150 - 199 m <sup>2</sup>	0,95
100 - 149 m <sup>2</sup>	0,90

### ➤ K2...koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu

s garáží	1,00
bez garáže	0,95

### ➤ K3...koeficient úpravy na celkový stav staveb (lepší – horší)

Oceňovaný rodinný dům je starší 20 -ti roků a běžně udržovaný.

stáří 20 let	1,00
novostavba	1,30
mladší 20 let	1,20
v horším stavu	0,80

➤ **K4...koeficient úpravy na velikost pozemku**

Pozemek tvořící jednotný funkční celek k oceňovanému rodinnému domu má výměru 2 924 m<sup>2</sup>.

2 000 - 2 999 m <sup>2</sup>	1,00
3 000 - 5 000 m <sup>2</sup>	1,05
do 1 999 m <sup>2</sup>	0,95

➤ **K5...koeficient úpravy podle odborné úvahy znalce (lepší – horší)**

stejný	1,00
lepší	1,10
horší	0,90

Korekce cena = cena x korekce pramene

Index odlišnosti (I) = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 (4.1)

Cena upravená = korekce cena / index odlišnosti

**Tabulka 4.2: Výpočet tržní hodnoty rodinného domu metodou přímého porovnání**

Č.	CENA (Kč)	KOREKCE PRAMENE	KOREKCE CENA	K1	K2	K3	K4	K5	I	CENA UPRAVENÁ (Kč)
1	2 160 000	0,90	1 944 000	0,90	1,00	1,30	0,95	1,10	1,22265	1 589 988,958
2	1 690 000	0,90	1 521 000	1,00	1,00	0,90	0,95	0,90	0,7696	1 976 608,187
3	2 950 000	0,90	2 655 000	1,00	1,00	1,20	0,95	1,10	1,254	2 117 224,880
4	2 840 000	0,90	2 556 000	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,045	2 445 933,014
5	2 690 000	0,90	2 421 000	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99	2 445 454,545
6	2 250 000	0,90	2 025 000	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,855	2 368 421,053
7	1 750 000	0,90	1 575 000	0,90	0,95	0,80	0,95	0,90	0,58482	2 693 136,350
8	2 400 000	0,90	2 160 000	0,95	0,95	0,80	0,95	0,90	0,61731	3 499 052,340
<b>PRŮMĚR</b>										<b>2 391 977,416</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

**Výsledná tržní hodnota rodinného domu přímou porovnávací metodou činní po zaokrouhlení 2 391 980 Kč.**

Výše uvedená tabulka 4.2 zachycuje výpočet tržní hodnoty rodinného domu přímou porovnávací metodou. Jelikož jsou informace o cenách rodinných domů převzaty z nabídky realitní kanceláře, je cena rodinných domů nejprve upravena pomocí korekce pramene, jež je stanoven na 0,90. Poté následuje výpočet indexu odlišnosti pomocí jednotlivých koeficientů. Koeficienty 1 – 5 jsou podle skutečnosti přiřazeny jednotlivým rodinným domům. Upravená cena jednotlivých rodinných domů je poté získána pomocí vydělení korekce cena indexem odlišnosti. Pomocí průměru upravených cen rodinných domů je stanovena výsledná tržní hodnota.

Výhodou této metody je, že věrně odráží aktuální situaci na trhu s rodinnými domy v lokalitě, kde se oceňovaný rodinný dům nachází.

## 4.2 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU VÝNOSOVOU METODOU

Výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.<sup>25</sup> Příjem z nemovitosti je počítán z nájemného, kterého by bylo možné reálně v daném místě a čase dosáhnout. Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby a pozemku.

Pro výpočet výnosové hodnoty bude použita metoda věčné renty. Nejprve bude z pronájmu nemovitosti vypočten hrubý roční výnos. Roční náklady pak budou vypočteny z daně nemovitosti staveb, daně z nemovitosti pozemků, z pojištění nemovitosti a z provozu a údržby nemovitosti. Rozdílem hrubého ročního výnosu a ročních nákladů bude stanoven čistý roční výnos. Následně pomocí míry kapitalizace bude zjištěna výnosová hodnota nemovitosti.

$$HV = \frac{R\check{C}V}{R} = \frac{HRV - RNá}{R} \quad (4.2)$$

RČV...roční čistý výnos

HRV...hrubý roční výnos

RNá...roční náklady

R...míra kapitalizace

---

<sup>25</sup> BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Nakladatelství Linde a.s., 2007. 109 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

## HRUBÝ ROČNÍ VÝNOS

Hrubý roční výnos bude vypočten z pronájmu nemovitosti. Jelikož rodinné domy nejsou v dané lokalitě běžně pronajímány, bude pro výpočet použito odvození z cen nájmu bytů, které se nacházejí v přilehlých městech Mohelnice a Zábřeh (viz příloha č. 7).

Průměrná cena nájmu se pohybuje kolem 77 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy pro byty nacházející se v blízkých městech. S větší užitnou plochou se však čistý měsíční nájem snižuje. Pro potřeby ocenění rodinného domu, bude cena nájmu stanovena na 50 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy s ohledem na velikost a také s ohledem na umístění rodinného domu, jež není ve městě, ale na vesnici.

**Tabulka 4.3: Měsíční příjem z pronájmu nemovitosti**

UŽITNÁ PLOCHA (m <sup>2</sup> )	VELIKOST	Kč za m <sup>2</sup>	MĚSÍČNÍ NÁJEM (Kč)
214,4	6+2	50	10 720

Zdroj: Vlastní zpracování.

$$\text{HRV} = \text{měsíční nájem} \times 12$$

$$\text{HRV} = 10\,720 \times 12 = 128\,640 \text{ Kč}$$

Hrubý roční výnos za rodinný dům je stanoven na **128 640 Kč**.

## ROČNÍ NÁKLADY

### ➤ Daň z nemovitosti staveb

Výpočet je proveden podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>. Sazba daně u obytných domů pro rok 2010 činí 2 Kč za m<sup>2</sup> a u ostatních staveb tvořících příslušenství též 2 Kč. Základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Základní sazba daně se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel. V obcích do 1000 obyvatel je koeficient stanoven na 1,00.

Obce byly také zmocněny zákonem zvýšit daň z nemovitosti na svém území místním koeficientem. Zastupitelstvo obce Zvole však nerozhodlo o stanovení místního koeficientu daně z nemovitosti.



**Tabulka 4.4: Zjištění daně z nemovitosti pro stavby**

STAVBA	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	SAZBA DANĚ	CENA (Kč)
rodinný dům	134,7	(2 + 0,75 + 0,75)	471,45
chlév	52,80	2	105,60
chlév	31,88	2	63,76
<b>SOUČET</b>			<b>640,81</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Daň z nemovitosti za stavby v roce 2010 činní celkem po zaokrouhlení **641 Kč**.

➤ **Daň z nemovitosti pozemků**

Základem daně u zahrad je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb. Pro katastrální území Zvole u Zábřehu je cena půda stanovena na 6,19 Kč/m<sup>2</sup>. Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup>. Sazba daně 0,75% platí pro zahrady. U ostatních pozemků jako zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy, pokud jsou předmětem daně je pro rok 2010 stanovena sazba na 0,20 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 4.5: Zjištění daně z nemovitosti pro pozemky**

POZEMKY	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	ZÁKLAD DANĚ (Kč/m <sup>2</sup> )	SAZBA DANĚ	CENA (Kč)
zahrada	1696	6,19	0,75 %	78,74
zastavěná plocha a nádvoří	1228	-	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	245,60
ostatní plocha	1205	-	0,20 Kč/m <sup>2</sup>	241
<b>SOUČET</b>				<b>565,34</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Daň z nemovitosti za pozemky v roce 2010 činní celkem po zaokrouhlení **565 Kč**.

➤ **Pojištění nemovitosti**

Pojištění nemovitostí dnes slouží především k tomu, aby majitele ochránilo před možnými riziky spojenými především s nejrozšířenějšími typy živelných pohrom

a krádežemi. Základní pojištění se zpravidla vztahuje na škody způsobené požárem, výbuchem, úder blesku, vichřicí, krupobitím, páde stromů nebo stožárů, zemětřesením, atd.

Pojištění rodinného domu je stanoveno na **1 500 Kč** ročně.

➤ **Provoz a údržba**

Do společného bytového fondu se vkládá průměrně 1 000 Kč měsíčně. Jelikož se jedná o rodinný dům, budou náklady přibližně dvakrát vyšší. Ročně jsou náklady na provoz a údržbu tedy stanoveny na **24 000 Kč**.

➤ **Roční náklady celkem**

Roční náklady celkem jsou tvořeny součtem daně z nemovitosti za stavby a pozemky a dále také roční náklady tvoří pojištění nemovitosti a náklady na provoz a údržbu.

$$RNá = 640,81 + 565,34 + 1\,500 + 24\,000$$

$$RNá = \mathbf{26\,706,15\,Kč}$$

Celkové roční náklady rodinného domu činí po zaokrouhlení **26 710 Kč**.

## **MÍRA KAPITALIZACE**

Pro přesnější výpočet jsou použity tři míry kapitalizace. První je míra kapitalizace použitá z vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dále je použita hrubá míra kapitalizace a jako třetí je použita bezriziková míra kapitalizace.

➤ Míra kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem je uvedena v příloze č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jelikož zde ale není stanovena míra kapitalizace pro rodinné domy, bude použita míra kapitalizace pro bytové domy, která je stanovena na **5 %**.

$$VH = \frac{128\,640 - 26\,706,15}{0,05} = \mathbf{2\,038\,677\,Kč}$$

$$\text{➤ Hrubá míra kapitalizace} = \frac{\emptyset \text{ hrubé roční příjmy}}{\emptyset \text{ cena rodinných domů}} \text{ (viz příloha č. 8)} \quad (4.3)$$

$$HR = \frac{110\,640}{2\,341\,250} = 4,7 \%$$

$$VH = \frac{128\,640}{0,047} = 2\,737\,021 \text{ Kč}$$

$$\text{➤ Bezriziková míra kapitalizace} = 2 \%$$

$$VH = \frac{128\,640 - 26\,706,15}{0,02} = 5\,096\,693 \text{ Kč}$$

Výsledná tržní hodnota stanovená pomocí výnosové metody je dána průměrem výše vypočtených výsledných hodnot, dle jednotlivých měr kapitalizace.

$$(2\,038\,677 + 2\,737\,021 + 5\,096\,693) / 3 = 3\,290\,797 \text{ Kč}$$

**Tržní hodnota zjištěná výnosovou metodou rodinného domu po zaokrouhlení činí 3 290 800 Kč.**

#### **4.3 OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU PŘÍMOU POROVNÁVACÍ METODOU**

Oceňovaný zemědělský pozemek (viz kapitola 3.2) bude porovnán s osmi pozemky, jež se nacházejí v jeho blízkosti. Pozemky se nacházejí v okrese Bruntál, Opava a Šumperk.

V níže uvedené tabulce 4.6 jsou uvedeny základní informace potřebné k získání tržní hodnoty pomocí přímé porovnávací metody. Všechny porovnávané pozemky jsou určeny jako zemědělské, nikoli jako stavební. Stavební pozemky jsou mnohonásobně dražší, ocenění by proto nebylo přesné. Mezi nejdůležitější údaje patří výměra pozemků a jejich cena. Jelikož jsou všechny ceny pozemků získány z nabídky realitní kanceláře, budou upraveny o korekci pramene, jež je v tomto případě stanovena na 0,80.

**Tabulka 4.6: Základní informace o komparovaných zemědělských pozemcích**

Č.	OBEC	TECHNICKÝ POPIS	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	CENA (Kč)
1	Dlouhá Stráň, okr. Bruntál	Pozemky - orná půda a ttp nedaleko přehrady Slezská Harta mezi obcemi Dlouhá Stráň a Miloticemi. Příjezdová cesta. Pozemek bez oplocení a bez možnosti napojení na kanalizaci, vodu a plyn.	66 805	870 000
2	Těchanov, okr. Bruntál	Trvalý travní porost v Těchanově - přírodní park Sovinecko. Pozemek se nachází v okrajové části obce. Jedná se o panenskou krajinu v blízkosti hradu Sovinec v nízkém Jeseníku. Bez příjezdové cesty a bez oplocení. Možnost připojení na vodu a elektřinu.	2 405	102 000
3	Kozmice, okr. Opava	Pozemek - orná půda v katastru obce Kozmice určený pro zemědělskou výrobu. Pozemek je dobře přístupný po asfaltové komunikaci. Bez oplocení a bez možnosti napojení na elektřinu, vodu a plyn.	2 570	59 000
4	Brantice, okr. Bruntál	Pole - orná půda. Bez příjezdové cesty a oplocení a bez možnosti napojení na kanalizaci, vodu a plyn.	32 186	910 000
5	Bohdanovice -Jakartovice, okr. Opava	Pozemky k zemědělské výrobě v katastrálním území Bohdanovice. Bez příjezdové cesty a oplocení a bez možnosti napojení na kanalizaci, vodu, plyn.	132 017	2 244 290
6	Vikantice, okr. Šumperk	Pozemek - louka na okraji obce Vikantice. Na pozemku vysokonapěťový přivaděč, jižní svah. Bez příjezdové cesty a oplocení.	137 095	1 370 950
7	Kravaře, okr. Opava	Pozemky jsou vedeny částečně jako orná půda, částečně jako ttp a částečně jako ostatní plochy. Podle územního plánu leží v navrženém biocentru, zůstávají jako orná půda nebo louka. Žádná z parcel není určena k výstavbě rodinných ani jiných domů. Pozemky se prodávají pouze jako celek. Bez příjezdové cesty a oplocení a bez možnosti napojení na kanalizaci, vodu a plyn.	21 065	337 000
8	Dívčí Hrad, okr. Bruntál	Prodej zemědělského pozemku na Osoblažsku - Dívčí Hrad, 2 ha - pastviny. Možnost koupit i po částech. Bez příjezdové cesty a oplocení a bez možnosti napojení na kanalizaci, vodu a plyn.	20 000	300 000

Zdroj: *M&M reality holding a.s.* [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW: < [http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/pozemky-moravskoslezsky\\_kraj/](http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/pozemky-moravskoslezsky_kraj/)>. Vlastní zpracování.

## PŘEHLED POUŽITÝCH KOREKCÍ

### ➤ Korekce pramene (KP)

kupní smlouva	1,00
inzerát (nabídka realitních kanceláří)	0,80

## PŘEHLED POUŽITÝCH KOEFICIENTŮ

### ➤ K1...koeficient polohy pozemku

stejně polohové umístění	1,00
lepší polohové umístění	1,10
horší polohové umístění	0,90

### ➤ K2...koeficient výměry pozemku

pozemek pod 4 ha	1,00
pozemek nad 4 ha	1,01
pozemek pod 0,5 ha	0,98

### ➤ K3...koeficient příjezdové cesty k pozemku

bez příjezdové cesty	1,00
s příjezdovou cestou	1,05

### ➤ K4...koeficient možnosti připojení na plyn, vodu, elektřinu, kanalizaci a odpad

bez možnosti napojení	1,00
s možností napojení u pozemků do 6 000 m <sup>2</sup>	1,10
s možností napojení u pozemků nad 6 000 m <sup>2</sup>	1,01

Korekce cena = cena x korekce pramene

Index odlišnosti (I) = K1 x K2 x K3 x K4

(4.4)

Cena upravená = korekce cena / index odlišnosti

**Tabulka 4.7: Výpočet ceny zemědělského pozemku metodou přímého porovnání**

Č.	CENA (Kč)	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	KP	KOREKCE JC	K1	K2	K3	K4	I	UJC (Kč)
1	870 000	66 805	13,02	0,80	10,42	1,00	1,01	1,01	1,00	1,0201	10,215
2	102 000	2 405	42,41	0,80	33,93	1,10	0,98	1,00	1,10	1,1858	28,614
3	59 000	2 570	22,96	0,80	18,37	1,00	0,98	1,01	1,00	0,9898	18,559
4	910 000	32 186	28,27	0,80	22,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22,62
5	2 244 290	132 017	17,00	0,80	13,60	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	13,465
6	1 370 950	137 095	10,00	0,80	8,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,0201	7,842
7	337 000	21 065	15,99	0,80	12,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,79
8	300 000	20 000	15,00	0,80	12,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
<b>PRŮMĚR</b>											<b>15,763</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Upravená jednotná cena (UJC) je vypočtena v tabulce 4.7 na 15,763 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotná cena byla nejprve upravena korekcí pramene. Následně byl pomocí koeficientů 1 - 4 vypočten index odlišnosti. Výměra oceňovaného pozemku činí celkem 39 458 m<sup>2</sup>. Výsledná tržní hodnota zemědělského pozemku je vypočtena součinem upravené jednotné ceny a výměry oceňovaného pozemku.

$$39\,458 \times 15,763 = 621\,976,454 \text{ Kč}$$

Výsledná tržní hodnota zemědělského pozemku přímou porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 621 980 Kč.

#### 4.4 OCENĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU VÝNOSOVOU METODOU

Zemědělský pozemek s parcelním č. 1179, 1367 a 1369 je v této kapitole oceněn pomocí výnosové metody. Pro výpočet této metody je stanoveno, že pozemek je využíván k pěstování pšenice.

##### HRUBÝ ROČNÍ VÝNOS

Hrubý roční výnos plyne z dotací a z prodeje pšenice.

➤ **Dotace**

Jednotná platba na plochu (SAPS) v rok 2009 činila 3 710 Kč/ha a Národní doplňková platba na zemědělskou půdu (TOP-UP) v roce 2009 činila 1 184 Kč/ha. Dohromady tedy dotace činí 4 894 Kč/ha. Celková výměra oceňovaného pozemku je 39 458 m<sup>2</sup>.

$$3,9458 \times 4\,894 = 19\,310,75 \text{ Kč}$$

Dotace pro oceňovaný pozemek činí za rok 2009 po zaokrouhlení **19 311 Kč**.

➤ **Příjmy z prodeje pšenice**

Průměrný výnos pšenice je v této oblasti stanoven na 4 t/ha a průměrná hodnota 1 q pšenice činí asi 350 Kč.

$$4 \times 3500 = 14\,000 \text{ Kč/ha}$$

$$3,9458 \times 14\,000 = 55\,241,2 \text{ Kč}$$

Průměrný příjem za prodej pšenice činí po zaokrouhlení **55 241 Kč**.

➤ **Hrubý roční výnos celkem**

$$\text{HRV} = 19\,310,75 + 55\,241,2 = \mathbf{74\,551,95 \text{ Kč}}$$

Po sečtení dotací a příjmů z prodeje pšenice činí hrubý roční výnos z oceňovaného zemědělského pozemku po zaokrouhlení **74 550 Kč**.

## **ROČNÍ NÁKLADY**

Roční náklady jsou tvořeny náklady na pěstování pšenice a daní z nemovitosti.

➤ **Náklady na pěstování pšenice**

V následující tabulce 4.8 jsou rozepsány podrobné náklady na 1 ha pšenice. Výsledná nákladová cena na pěstování pšenice je dána součinem nákladů celkem a výměry oceňovaného pozemku, jež činí 39 458 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 4.8: Podrobné náklady na 1 ha pšenice**

NÁZEV	CENA (Kč)
náklady na nákup osiva	1 760
skutečně aplikované živiny (hnojivo)	2 450
chemická ochrana celkem	1 960
nájemné strojů	1 120
náklady na techniku (pohonné hmoty a mazadla, náklady na opravy včetně náhradních dílů, spotřeba ostatního materiálu)	3 980
pojištění úrody + ostatní pojištění (včetně strojů)	590
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>11 840</b>

Zdroj: *Pšenice obecná* [cit. 2010-02-10]. Dostupné na WWW: < <http://www2.zf.ju.cz/~moudry/database/Psenice.htm> >. Vlastní zpracování.

$$3,9458 \times 11\,840 = 46\,718,27 \text{ Kč}$$

Náklady na pěstování pšenice činí pro oceňovaný pozemek **46 718 Kč**.

#### ➤ Daň z nemovitosti

Základem daně u trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR, č. 613/1992 Sb. Průměrná cena je pro katastrální území Mnichov pod Pradědem určena na 2,87 Kč/m<sup>2</sup>. Sazba daně je pro trvalé travní porosty stanovena na rok 2010 na 0,25 %.

Pro přehlednost zjištění daně z nemovitosti pro oceňovaný zemědělský pozemek je vytvořena tabulka 4.9. Výsledná cena je pak tvořena součtem cen za jednotlivé parcely.

**Tabulka 4.9: Zjištění daně z nemovitosti pro zemědělský pozemek**

POZEMKY	PARC. Č.	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	ZÁKLAD DANĚ (Kč/m <sup>2</sup> )	SAZBA DANĚ (%)	CENA (Kč)
ttp	1179	20 009	2,87	0,25	143,56
ttp	1367	7 568	2,87	0,25	54,30
ttp	1369	11 881	2,87	0,25	85,25
<b>SOUČET</b>					<b>283,11</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Daň z nemovitosti pozemků činí celkem po zaokrouhlení **283 Kč**.



➤ **Roční náklady celkem**

$$RNá = 46\,718,27 + 283,11 = \mathbf{47\,001,38\,Kč}$$

Celkové roční náklady po sečtení nákladů na pěstování pšenice a daně z nemovitostí činí po zaokrouhlení **47 000 Kč**.

$$\check{R}V = HRV - RNá \quad (4.5)$$

$$\check{R}V = 74\,551,95 - 47\,001,38$$

$$\check{R}V = \mathbf{27\,550,57\,Kč}$$

Čistý roční výnos ze zemědělského pozemku činí po zaokrouhlení **27 551 Kč**.

Při výpočtu je použita kapitalizační míra 7 %, která je stanovena s ohledem na reálnou úrokovou míru a odhadovanou výši průměrné inflace.

$$VH = \frac{R\check{C}V}{R} \times 100 \quad (4.6)$$

$$VH = \frac{27\,550,57}{7} \times 100$$

$$VH = \mathbf{393\,578,57\,Kč}$$

**Výnosová hodnota oceňovaného pozemku činní po zaokrouhlení na desetikoruny 393 580 Kč.**

## 5. SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ

Tato kapitola se zabývá srovnáním metod a doporučením, jež vyplívají z předchozích kapitol. Třetí kapitola byla věnována administrativnímu oceňování vybraného souboru nemovitostí. Kapitola čtvrtá byla zaměřena na tržní oceňování. Nejprve byla použita u vybraného souboru nemovitostí porovnávací a posléze výnosová metoda. Soubor nemovitostí je tvořen rodinným domem ve Zvoli a zemědělským pozemkem, který se nachází v obci Vrbno pod Pradědem.

### 5.1 RODINNÝ DŮM

Administrativní ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 26a vyhlášky 3/2008 Sb. porovnávací metodou. Nově od roku 2009 lze dokončený rodinný dům, rekreační chalupu nebo rekreační domek do 1 100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru ocenit porovnávací metodou. Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství a popřípadě i cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>. Pokud je větší, ocení se stavby samostatně, stejně jako pozemky a trvalé porosty.

Vedlejší stavbou byl míněn objekt chlévů, jehož zastavěná plocha byla větší než 25 m<sup>2</sup>, tudíž byl oceněn nákladovým způsobem stejně tak jako studna a zemní sklep. Trvalé porosty do nich jsou zařazeny ovocné dřeviny a okrasné rostliny byly oceněny podle části páté vyhlášky 3/2008 Sb. Pozemky tvořící jednotný funkční celek s rodinným domem byly oceněny podle části třetí vyhlášky 3/2008 Sb. Výsledná administrativní cena rodinného domu po sečtení všech položek po zaokrouhlení dle § 46 činí 3 282 550 Kč.

Tržní ocenění rodinného domu bylo provedeno nejprve porovnávací metodou. Pro komparaci bylo vybráno osm rodinných domů, jež se nacházejí v mikroregionu Zábřežsko, stejně jako oceňovaný rodinný dům. Výpočet byl upraven o korekci pramene a dále pak bylo použito pět koeficientů úprav. Výsledná hodnota nemovitosti přímou porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 2 391 980 Kč.

Další použitá metoda pro ocenění rodinného domu byla metoda výnosová. Tržní hodnota zjištěná výnosovou metodou po zaokrouhlení činí 3 290 800 Kč.

**Tabulka 5.1: Shrnutí výsledků výsledných cen rodinného domu (Kč)**

ZPŮSOB OCENĚNÍ	CENA
administrativní cena rodinného domu	3 282 550
tržní hodnota rodinného domu přímou porovnávací metodou	2 391 980
tržní hodnota rodinného domu výnosovou metodou	3 290 800

Zdroj: Vlastní zpracování.

V tabulce 5.1 je zpracováno shrnutí výsledků výsledných cen rodinného domu. Tržní hodnota rodinného domu vypočtena přímou porovnávací metodou je podle mého názoru nejlepším způsobem pro ocenění tohoto typu nemovitosti. Nabídka rodinných domů je v dané lokalitě vysoká, tudíž se nevyskytl problém s údaji potřebnými pro ocenění. Tato hodnota nejvěrněji vyjadřuje aktuální stav na trhu nemovitosti v lokalitě, kde se rodinný dům nachází. Administrativní cena s touto tržní hodnotou není totožná, ač by se jí měla co nejvíce přibližovat. Rozdíl mezi tržní hodnotou vypočtenou porovnávací metodou a administrativní cenou tvoří přibližně 890 000 Kč. Pro poplatníka daně z převodu nemovitostí tento rozdíl znamená, že i v případě prodeje nemovitosti za tržní hodnotu, bude muset zaplatit daň vyšší a to z vypočtené administrativní ceny.

Daň z převodu nemovitostí se řídí zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Převodem se rozumí úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti jedné osoby na druhou. Sazba této daně z převodu nemovitostí činní 3 % ze základu daně, za který je považována cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná pomocí zákona o oceňování majetku, je základem daně cena sjednaná. Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru.<sup>26</sup>

**Tabulka 5.2: Výpočet daně z převodu nemovitostí u rodinného domu (Kč)**

ZPŮSOB OCENĚNÍ	CENA	ZÁKLAD DANĚ	DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ
administrativní cena rodinného domu	3 282 550	3 282 600	98 478
tržní hodnota porovnávací metodou	2 391 980	2 392 000	71 760
tržní hodnota výnosovou metodou	3 290 800	3 290 800	98 724

Zdroj: Vlastní zpracování.

<sup>26</sup> Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

V tabulce 5.2 je pro přehlednost proveden výpočet daně z převodu nemovitostí u rodinného domu pro jednotlivé způsoby ocenění. Rozdíl daně vypočtené z administrativní ceny a tržní hodnoty, jež je vypočtena pomocí porovnávací metody činí 26 718 Kč. O tento rozdíl se zvýší odvod daně z převodu nemovitostí v případě prodeje nemovitosti za tržní hodnotu vypočtenou pomocí přímé porovnávací metody. Poplatník daně tedy bude muset odvést daň vypočtenou z administrativní ceny rodinného domu, i když bude rodinný dům prodán za tržní hodnotu.

Tržní hodnota rodinného domu vypočtena výnosovou metodou není podle mého názoru nejlepším způsobem pro ocenění, ač je téměř totožná s administrativní cenou. Výnosová metoda není u těchto nemovitostí běžně používána, jelikož informace potřebné pro toto ocenění nejsou obvykle běžně dostupné. Informace musí být odvozovány z jiných dostupných zdrojů. Jelikož se rodinné domy v dané lokalitě běžně nepronajímají, bylo třeba odvodit cenu nájemného z cen nájmu bytů, které se nacházejí v přilehlých městech Mohelnice a Zábřeh. Dále bylo třeba odvodit i náklady za provoz a údržbu.

Administrativní cena by se měla co nejvíce přibližovat tržní hodnotě, aby bylo zajištěno spravedlivého odvodu daně z nemovitostí. Metodika administrativního oceňování pro rodinné domy by se měla podle mého názoru změnit, jelikož neodpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Administrativní cena rodinného domu je oproti tržní hodnotě výrazně nadhodnocena a poplatník daně z nemovitosti musí odvádět vyšší daň z převodu nemovitostí. K takto výrazným odlišnostem by nemělo docházet, proto doporučuji změnu cenového předpisu, podle něhož se nemovitosti administrativně oceňují.

Dříve se rodinné domy oceňovaly podle cenového předpisu pomocí nákladové metody. Změna cenového předpisu sice umožnila od roku 2009 ocenit rodinný dům do 1 100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru porovnávací metodou, ale i tato změna není dostačující. Bylo by potřeba navíc ještě upravit základní ceny nebo údaje pro výpočet indexu porovnání, aby se administrativní cena přiblížila tržní hodnotě, jež odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitostmi.

## **5.2 ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK**

Zemědělský pozemek s parcelním číslem 1179, 1367 a 1369 se nachází na území obce Vrbno pod Pradědem. Administrativní cena zemědělského pozemku byla vypočtena podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým

způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Výsledná administrativní cena zemědělského pozemku po zokrouhlení dle § 46 činí 222 710 Kč.

Tržní hodnota pozemku přímou porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 621 980 Kč. Při ocenění se vycházelo ze skutečných cen uplatněných na trhu s nemovitostmi u obdobných zemědělských pozemků. Stavební pozemky nebyli součástí porovnání, jelikož jsou mnohonásobně dražší. Komparace byla provedena s osmi zemědělskými pozemky, jež se nacházejí v blízkosti oceňovaného pozemku. Při výpočtu bylo použito čtyř koeficientů úprav.

Další metodou pro určení tržní hodnoty zemědělského pozemku byla metoda výnosová. Pro výpočet této metody bylo stanoveno, že je pozemek využíván k pěstování pšenice. Výnos plynul z prodeje pšenice a z dotací od státu. Náklady byly tvořeny náklady na pěstování pšenice a daní z nemovitosti.

**Tabulka 5.3: Shrnutí výsledků výsledných cen zemědělského pozemku (Kč)**

ZPŮSOB OCENĚNÍ	CENA
administrativní cena pozemku	222 710
tržní hodnota pozemku přímou porovnávací metodou	621 980
tržní hodnota pozemku výnosovou metodou	393 580

Zdroj: Vlastní zpracování.

V tabulce 5.3 je zpracováno shrnutí výsledků výsledných cen zemědělského pozemku. Rozdíl mezi administrativní cenou a tržní hodnotou pozemku vypočtenou přímou porovnávací metodou činí 399 270 Kč. Výnosovou metodou byl zemědělský pozemek oceněn na 393 580 Kč. Rozdíl zde oproti administrativní ceně činí 170 870 Kč.

Administrativní cena je u zemědělského pozemku podstatně nižší než obě vypočtené tržní hodnoty. Jestliže je ale administrativní cena nižší než tržní, je tu možnost spekulace snížení kupní ceny pozemku z důvodu nižší daně z převodu z nemovitostí.

**Tabulka 5.4: Výpočet daně z převodu nemovitostí u zemědělského pozemku (Kč)**

ZPŮSOB OCENĚNÍ	CENA	ZÁKLAD DANĚ	DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ
administrativní cena pozemku	222 710	222 800	6 684
tržní hodnota porovnávací metodou	621 980	622 000	18 660
tržní hodnota výnosovou metodou	393 580	393 600	11 808

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro porovnání je v tabulce 5.4 uveden výpočet dně z převodu nemovitostí u zemědělského pozemku, jež odpovídá cenám zjištěným při různých způsobech ocenění nemovitosti. Jestliže by cena sjednaná dosáhla hodnoty 622 000 Kč, daň z převodu nemovitosti by byla stanovena na 18 660 Kč. Rozdíl mezi daní z převodu nemovitostí, jež je vypočtena z administrativní ceny pozemku a takto sjednanou cenou na trhu činí téměř 12 000 Kč.

Tento rozdíl by mohl vést prodávajícího a kupujícího ke spekulativnímu jednání za účelem snížení daňové povinnosti. Do kupní smlouvy by byla uvedena administrativní cena zemědělského pozemku, ale skutečná zaplacená částka by byla ta sjednaná cena na trhu.

Pro zabránění možného spekulativního jednání by se měla změnit metodika oceňování pozemků podle cenového předpisu. Nová metodika by měla více reflektovat tržní hodnotu pozemku. Zemědělský pozemek se administrativně oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Aby se administrativní cena více přiblížila tržní hodnotě, měla by být, dle mého názoru, zakalkulována při výpočtu administrativní ceny zemědělských pozemků i výše dotace.

Dle mého názoru nejlepší metoda pro oceňování zemědělských pozemků je metoda přímého porovnání, která zohledňuje aktuální ceny pozemků na trhu. Nejvíce vypovídá o hodnotě zemědělského pozemku v dané lokalitě. Metoda výnosová je taktéž pro oceňování zemědělských pozemků vhodná.

## 6. ZÁVĚR

Základní metody oceňování nemovitostí v České republice byly uvedeny ve druhé kapitole diplomové práce. Dále tato kapitola objasnila souvislosti oceňování nemovitostí s veřejnou politikou a veřejnou správou.

Třetí kapitola byla zaměřena na určení administrativní ceny souboru nemovitého majetku, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dle prováděcí vyhlášky č. 3/2008. Do souboru nemovitého majetku byl zařazen rodinný dům v obci Zvole a zemědělský pozemek v obci Vrbno pod Pradědem.

Ve čtvrté kapitole byla pomocí přímé porovnávací a posléze výnosové metody určena tržní hodnota vybraného souboru nemovitostí.

Kapitola pátá se zabývala srovnáním jednotlivých metod použitých v předchozích kapitolách a následně doporučením, jež z těchto metod vyplývají.

**Cílem** diplomové práce bylo aplikovat jednotlivé metody administrativního a tržního oceňování na vybraném souboru nemovitého majetku s následným zhodnocením a určením nejvhodnější metody pro oceňování daného typu nemovitého majetku.

Cíl práce byl splněn. Po vypracování této diplomové práce můžeme konstatovat, že výsledky aplikovaných metod jsou odlišné. V případě rodinného domu je administrativní cena výrazně nadhodnocena oproti tržní hodnotě. V případě zemědělského pozemku je situace zcela opačná, administrativní cena je oproti tržní hodnotě výrazně podhodnocena. Administrativní cena tedy ani v jednom případě nereflektuje na aktuální situaci na trhu s nemovitostmi.

**Hypotéza** stanovená na začátku práce, jež zněla, že postupy použité ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nereflektují na cenové otřesy způsobené světovou finanční krizí a tudíž je předpokládáno, že administrativní hodnota rodinného domu je vyšší než tržní a také, že subjekty platí za odvod daně z převodu nemovitosti více, se potvrdila. Tržní hodnota vypočtena pomocí přímé porovnávací metody je o 890 000 Kč nižší, než cena administrativní. Metodika administrativního oceňování pro rodinné domy by se měla podle mého názoru změnit, jelikož neodpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Rodinný dům je oproti tržní hodnotě výrazně nadhodnocen a poplatník daně z nemovitosti musí odvádět vyšší daň z převodu nemovitostí.

Dříve se rodinné domy oceňovaly podle cenového předpisu pomocí nákladové metody. Změna cenového předpisu sice umožnila od roku 2009 ocenit rodinný dům do 1 100 m<sup>3</sup>

obestavěného prostoru porovnávací metodou, ale i tato změna není dostačující. Bylo by potřeba navíc ještě upravit základní ceny uvedené ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. nebo upravit údaje pro výpočet indexu porovnání, aby se administrativní cena přiblížila tržní hodnotě.

**Druhá hypotéza** zněla, že výnosová metoda není vhodná pro oceňování rodinných domů, jelikož údaje potřebné k výpočtu nejsou běžně dostupné a je třeba je odvozovat od jiných dostupných zdrojů, se také potvrdila. Jelikož se rodinné domy v dané lokalitě běžně nepronajímají, bylo třeba odvodit cenu nájemného z cen nájmů bytů, které se nacházejí v přilehlých městech Mohelnice a Zábřeh. Dále bylo třeba odvodit i náklady za provoz a údržbu. Tato metoda není příliš často pro tento typ nemovitosti používána, i když se vypočtená tržní hodnota téměř rovnala administrativní ceně.

**Třetí stanovená hypotéza**, že tržní hodnota zemědělského pozemku je vyšší než administrativní, a to vlivem dotačního systému Evropské unie, se potvrdila. Tržní hodnoty vypočtené přímou porovnávací i výnosovou metodou jsou minimálně dvakrát vyšší než cena zjištěná podle cenového předpisu. Administrativní cena zemědělského pozemku nereflexuje na situaci na trhu s pozemky a může vést prodávajícího a kupujícího ke spekulativnímu jednání za účelem snížení daňové povinnosti. Do kupní smlouvy by byla uvedena administrativní cena zemědělského pozemku, ale skutečná zaplacená částka by byla ta sjednaná cena na trhu.

Pro zabránění možného spekulativního jednání, by se měla v první řadě změnit metodika oceňování pozemků podle cenového předpisu. Aby se administrativní cena více přiblížila tržní hodnotě, měla by být, dle mého názoru, zakalkulována při výpočtu administrativní ceny zemědělských pozemků i výše dotace.

Pro ocenění rodinného domu a také zemědělských pozemků je dle mého názoru nejvhodnější metoda přímého porovnání, která zohledňuje aktuální situaci na trhu. Tato metoda vypovídá nejvíce o hodnotě nemovitostí v dané lokalitě.



# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
- [2] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. část. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 1994. 236 s. ISBN 80-85867-36-2.
- [3] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde a.s., 2007. 774 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [4] HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1 vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 118 s. ISBN 80-248-0711-4.
- [5] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí, díl I. a II.* 2. vyd. Praha: ABF, a.s., 1998. 227 s. ISBN 80-86165-11-6.
- [6] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí, díl III.* Oceňování obvyklou cenou. 1. vyd. Praha: ABF, a.s., 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [7] SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [8] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitosti na tržních principech*. 1.vyd. Praha: CEDUK spol. s.r.o., 1996. 174 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [9] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vyd. Praha: IOM – VŠE, 2006. 132 s. ISBN 80-245-1061-8.

## Elektronická monografie

- [10] AVAREAL. [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW: < <http://www.moravareal.cz> >.
- [11] M&M reality holding a.s. [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW: < [http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/rodinne\\_domy-olomoucky\\_kraj/](http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/rodinne_domy-olomoucky_kraj/) >.
- [12] *Nemovitosti*. [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW: < <http://www.nemovitosti.cz/pozemky-na-prodej/?&region=T> >.

- [13] *M&M reality holding a.s.* [cit. 2009-12-02]. Dostupné na WWW:  
< [http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/pozemky-moravskoslezsky\\_kraj/](http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/pozemky-moravskoslezsky_kraj/)>.
- [14] *Pšenice obecná.* [cit. 2010-02-10]. Dostupné na WWW:  
< <http://www2.zf.ju.cz/~moudry/databaze/Psenice.htm>>.

## **Legislativa**

- [15] Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [16] Vyhláška Ministerstva zemědělství České republiky č. 613/1992 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek.
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [18] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.
- [19] Zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně půdního zemědělského fondu.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

## Zkratky

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
č.	číslo
č. p.	číslo popisné
ČR	Česká republika
DCF	diskontované peněžní toky
ha	hektar
HRV	hrubý roční výnos
I	index cenového porovnání
I <sub>p</sub>	index polohy
I <sub>T</sub>	index trhu
I <sub>v</sub>	index konstrukce a vybavení
JC	jednotková cena
K	koeficient
Kč	Korun českých
K <sub>p</sub>	Koeficient prodejnosti
m	metr
odst.	odstavec
okr.	okres
OP	obestavěný prostor
PCŽ	předpokládaná celková životnost
PDŽ	předpokládaná další životnost
před.	předpis
q	metrák
R	míra kapitalizace
RČV	roční čistý výnos
RNá	roční náklady
S	stáří stavby
SAPS	Jednotná platba na plochu

Sb.	sbírka
T	zbývajících životnost stavby
t	tun
tab.	tabulka
tis.	tisíc
TOP – UP	Národní doplňková platba
UJC	upravená jednotná cena
VH	výnosová hodnota
Z	celková předpokládaná životnost stavby
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

### **Symbols**

%	procento
§	paragraf
1	odkaz na literaturu, či poznámku v textu

# PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB - TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 15. dubna 2010

.....  
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Bc. Monika Žváčková, Vodní 19, Mohelnice, 78985

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí ze dne 6. 4. 2010, LV č. 747, katastrální území Zvole u Zábřeha

Příloha 2: Fotografie oceňovaného rodinného domu

Příloha 3: Informace o zemědělském pozemku – nahlížení do katastru nemovitostí

Příloha 4: Výpočet obestavěného prostoru u rodinného domu

Příloha 5: Výpočet obestavěného prostoru u vedlejších staveb - chlévy

Příloha 6: Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$  u vedlejší stavby

Příloha 7: Výpočet průměrné ceny pronájmu v Kč/m<sup>2</sup>

Příloha 8: Výpočet hrubé míry kapitalizace

**Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí ze dne 6. 4. 2010, LV č. 747, katastrální území  
Zvole u Zábřeha**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2010 11:50:59

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541478 Zvole  
Kat.území: 794091 Zvole u Zábřeha List vlastnictví: 747  
-1423 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Indrst Pavel MUDr. a Indrstová Hana Mgr., Nám. Kosmonautů 1127/11, 789 85 Mohelnice	750902/4974	
SJM = společné jmění manželů	765111/2304	

B Nemovitosti				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101	1094	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 290	134	zastavěná plocha a nádvoří		
339/1	1696	zahrada		zemědělský půdní fond
339/2	700	ostatní plocha	zeleň	
339/4	505	ostatní plocha	zeleň	

Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Zvole, č.p. 46		bydlení		St. 290
bez čp/če		bydlení		St. 101

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
č.sml.504/027/08/2/01,pro pohledávku ve výši Kč 2.200.000,-		
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78, RČ/IČO: 49240901	Stavba: Zvole, č.p. 46	V-1187/2008-809
	Parcela: St. 101	V-1187/2008-809
	Parcela: St. 290	V-1187/2008-809
	Parcela: 339/1	V-1187/2008-809
	Parcela: 339/2	V-1187/2008-809
	Parcela: 339/4	V-1187/2008-809
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2008.		
V-1187/2008-809		

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2008.

Pro: Indrst Pavel MUDr. a Indrstová Hana Mgr., Nám. Kosmonautů 1127/11, 789 85 Mohelnice

V-1252/2008-809  
RČ/IČO: 750902/4974  
765111/2304

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2010 11:50:59

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541478 Zvole

Kat.území: 794091 Zvole u Zábřeha

List vlastnictví: 747

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
339/1	55800	1696

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.04.2010 13:05:06



## **Příloha 2: Fotografie oceňovaného rodinného domu**

**Obrázek č. 1. : Přední vchod rodinného domu**



**Obrázek č. 2. : Zadní vchod rodinného domu**





**Obrázek č. 3. : Zahrada rodinného domu**



**Obrázek č. 4. : Zahrada rodinného domu**



### **Příloha 3: Informace o zemědělském pozemku – nahlížení do katastru nemovitostí**

#### **Informace o 1. parcele**

**Parcelní číslo:** 1179

Výměra [m<sup>2</sup>]: 20009

Katastrální území: Mnichov pod Pradědem 786063

Číslo LV: 454

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: trvalý travní porost

#### **Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
-------	--------	-------

Ing. Jan Vorel	Kosmonautů 17, Ostrava - Zábřeh, 700 30	
----------------	---	--

#### **Způsob ochrany nemovitosti**

rozsáhlé chráněné území

zemědělský půdní fond

#### **Seznam BPEJ**

BPEJ	Výměra
------	--------

83541	20009
-------	-------

#### **Omezení vlastnického práva**

Předkupní právo

Zástavní právo zákonné

#### **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## **Informace o 2. parcele**

**Parcelní číslo:** 1367

Výměra [m<sup>2</sup>]: 7568

Katastrální území: Mnichov pod Pradědem 786063

Číslo LV: 454

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: trvalý travní porost

## **Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
-------	--------	-------

Ing. Jan Vorel	Kosmonautů 17, Ostrava - Zábřeh, 700 30	
----------------	---	--

## **Způsob ochrany nemovitosti**

zemědělský půdní fond

## **Seznam BPEJ**

BPEJ	Výměra
------	--------

83521	7568
-------	------

## **Omezení vlastnického práva**

Předkupní právo

Zástavní právo zákonné

## **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### **Informace o 3. parcele**

**Parcelní číslo:** 1369

Výměra [m<sup>2</sup>]: 11881

Katastrální území: Mnichov pod Pradědem 786063

Číslo LV: 454

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: trvalý travní porost

### **Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
-------	--------	-------

Ing. Jan Vorel	Kosmonautů 17, Ostrava - Zábřeh, 700 30	
----------------	---	--

### **Způsob ochrany nemovitosti**

zemědělský půdní fond

### **Seznam BPEJ**

BPEJ	Výměra
------	--------

83521	11881
-------	-------

### **Omezení vlastnického práva**

Předkupní právo

Zástavní právo zákonné

### **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

#### **Příloha 4: Výpočet obestavěného prostoru u rodinného domu**

**Tabulka č. 1. : Obestavěný prostor rodinného domu**

<b>NÁZEV PODLAŽÍ</b>	<b>ZASTAVĚNÁ PLOCHA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KONSTRUKČNÍ VÝŠKA (m)</b>	<b>OBESTAVĚNÝ PROSTOR (m<sup>3</sup>)</b>
přízemí	134,70	2,60	350,23
patro	124,51	2,80	348,61
půda - nadezdívka	128,36	0,60	77,01
krov	67,40	4,60	310,05
balkony	6,65	1,00	6,65
<b>OBESTAVĚNÝ PROSTOR CELKEM</b>			<b>1 092,55</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Obestavěný prostor rodinného domu tvoří **1 092,55 m<sup>3</sup>**.

## **Příloha 5: Výpočet obestavěného prostoru u vedlejších staveb - chlévy**

**Tabulka č. 2. : Obestavěný prostor chlévů**

<b>NÁZEV PODLAŽÍ</b>	<b>ZASTAVĚNÁ PLOCHA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KONSTRUKČNÍ VÝŠKA (m)</b>	<b>OBESTAVĚNÝ PROSTOR (m<sup>3</sup>)</b>
přízemí	52,80	3,70	195,36
krov	26,40	3,80	100,32
přízemí	31,88	3,30	105,21
krov	15,94	2,60	41,45
<b>OBESTAVĚNÝ PROSTOR CELKEM</b>			<b>442,34</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Celkový obestavěný prostor chlévů tvoří **442,34 m<sup>3</sup>**.

## Příloha 6: Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$ u vedlejší stavby

**Tabulka č. 3. : Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$**

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	HODNOCENÍ STANDARDU	OBJEMOVÝ PODÍL	ČÁST (%)	K	UPRAVENÝ OBJEMOVÝ PODÍL
základy	P	0,062	100,00	0,46	0,0285
obvodové stěny	S	0,304	100,00	1,00	0,3040
stropy	S	0,193	100,00	1,00	0,1930
krov	S	0,108	100,00	1,00	0,1080
krytina	S	0,069	100,00	1,00	0,0690
klempířské konstrukce	S	0,019	100,00	1,00	0,0190
úpravy povrchů	S	0,049	100,00	1,00	0,0490
schodiště	C	0,038	100,00	0,00	0,00
dveře	P	0,031	100,00	0,46	0,0143
okna	C	0,01	100,00	0,00	0,00
podlahy	S	0,068	100,00	1,00	0,0680
elektroinstalace	C	0,049	100,00	0,00	0,00
<b>SOUČET</b>					<b>0,8528</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

S... standart

N...nadstandard

P...podstandard

C...nevyskytuje se

Hodnota  $K_4$  je u vedlejších staveb **0,8528**.



## Příloha 7: Výpočet průměrné ceny pronájmu v Kč/m<sup>2</sup>

Tabulka č. 4. : Výpočet ceny pronájmu v Kč/m<sup>2</sup>

OBEC	UŽITNÁ POLOCHA (m <sup>2</sup> )	ČISTÝ MĚSÍČNÍ NÁJEM (Kč)	NÁJEM V Kč/m <sup>2</sup>
Mohelnice	40	4 000	100
Mohelnice	80	6 000	75
Zábřeh	95	5 900	62
Zábřeh	70	5 000	71
<b>PRŮMĚR</b>			<b>77</b>

Zdroj: *Severomoravské reality* [cit. 2010-03-02]. Dostupné na WWW:  
< <http://severo.moravskereality.cz/pronajem/sumperk/zabrezsko/>>. Vlastní zpracování.

Z tabulky č. 4 lze vyčíst, že s větší užitnou plochou se čistý měsíční nájem snižuje. Průměrně vyšel nájem na 77 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy pro byty nacházející se v blízkých městech. Pro potřeby ocenění rodinného domu, bude cena nájmu stanovena na 50 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy s ohledem na velikost a také s ohledem na umístění rodinného domu, jež není ve městě, ale na vesnici.

## Příloha 8: Výpočet hrubé míry kapitalizace

**Tabulka č. 5. : Výpočet průměrného hrubého ročního příjmu**

Č.	UŽITNÁ PLOCHA (m <sup>2</sup> )	Kč ZA m <sup>2</sup>	MĚSÍČNÍ NÁJEM (Kč)	HRUBÝ ROČNÍ PŘÍJEM (Kč)
1	104	50	5 200	62 400
2	212,8	50	10 640	127 680
3	210	50	10 500	126 000
4	240	50	12 000	144 000
5	214,4	50	10 720	128 640
6	205	50	10 250	123 000
7	113	50	5 650	67 8000
8	176	50	8 800	105 600
<b>PRŮMĚR</b>				<b>110 640</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Průměrný hrubý roční příjem z rodinných domů je 110 640 Kč.

**Tabulka č. 6. : Výpočet průměrné ceny rodinných domů**

Č.	CENA RODINNÝCH DOMŮ
1	2 160 000
2	1 690 000
3	2 950 000
4	2 840 000
5	2 690 000
6	2 250 000
7	1 750 000
8	2 400 000
PRŮMĚR	
	2 341 250

Zdroj: Vlastní zpracování.

Průměrná cena rodinných domů činí 2 341 250 Kč.

$$\text{Hrubá míra kapitalizace} = \frac{\text{Ø hrubé roční příjmy}}{\text{Ø cena rodinných domů}} = \frac{110\,640}{2\,341\,250}$$

$$\text{Hrubá míra kapitalizace} = 0,047$$